

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. **227/2024** di RGE

XXXXXX

creditori

XXXXXX

creditore intervenuto

XXXXXX

terzo



creditore intervenuto

contro

DEBITORE

debitore

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

INDICE

	Tabella riepilogativa e conclusioni definitive	da pag. 3	a pag. 5
	Analisi generale del compendio immobiliare pignorato		
1	Identificazione dei beni oggetto della vendita	da pag. 6	a pag. 10
	Coerenze catastali dell'intero compendio immobiliare		
	Stato di possesso dei beni pignorati		
	Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti		
	Diritto di famiglia		
	Ubicazione dei beni pignorati e collegamenti pubblici		
	Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)		
2	Descrizione sommaria, storia catastale e coerenze dei beni	da pag. 10	a pag. 16
3	Sopralluoghi	da pag. 16	a pag. 16
4	Vincoli e oneri giuridici	da pag. 16	a pag. 16
5	Precedenti proprietari	da pag. 17	a pag. 17
6	Pratiche edilizie	da pag. 17	a pag. 20
7	Fonti di informazione	da pag. 20	a pag. 20
8	Criteri di stima	da pag. 20	a pag. 21
9	Formazione dei lotti	da pag. 21	a pag. 21

Con modalità definite al cap. 9, il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in 3 lotti ognuno dei quali comprende i seguenti capitoli:

1	Identificazione dei beni oggetto della vendita		
2	Descrizione analitica del Lotto		
3	Accertamento della conformità catastale, edilizia e urbanistica		
4	Altre informazioni per l'acquirente		
5	Valutazione del Lotto		
	Lotto 1	da pag. 22	a pag. 32
	Lotto 2	da pag. 33	a pag. 39
	Lotto 3	da pag. 40	a pag. 42

Allegati per il Tribunale

- Perizia
- Perizia privacy
- Individuazione del compendio immobiliare pignorato
- Estratto mappa, schede catastali, elaborati planimetrici, visure storiche per immobile e per soggetto, ispezioni, Omi 2° 2024
- Atto di provenienza
- Contratto di locazione e registrazione
- Stralcio titoli abilitativi edilizi
- Lotto 1_individuazione catastale e doc. fotografica
- Lotto 2_individuazione catastale e doc. fotografica
- Lotto 3_individuazione catastale e doc. fotografica
- Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano-Voghera

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- Perizia privacy
- Lotto 1_individuazione catastale e doc. fotografica
- Lotto 2_individuazione catastale e doc. fotografica
- Lotto 3_individuazione catastale e doc. fotografica
- Estratto mappa e schede catastali

CONCLUSIONI DEFINITIVE**Riepilogo**

Lotto	Valore stimato €	Prezzo base d'asta €
1	550.000,00	442.200,00
2	86.000,00	63.500,00
3	38.000,00	31.300,00

LOTTO 1 – (Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso carraio al civico 6 di via Piave, **villa** di superficie commerciale 740 m² compresa in un più ampio fabbricato disposta su tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto e cantina al piano seminterrato per complessivi 20 vani catastali collegati da scala interna, **autorimessa** al piano seminterrato e portico in corpo staccato dalla villa su **area urbana** di pertinenza esclusiva adibita a giardino e cortile di 1.345 m² catastali contigua ad un **terreno** agricolo a seminativo di 214 m² e ad altra **area urbana** di 2.963 m² catastali con accesso anche dalla via della Quercia snc sulla quale insistono tre fabbricati accessori e una piscina. **In Catasto fabbricati, Comune di Scaldasole (PV)**

1. Villa in via Piave 6

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	607	6	A/8	U	S1T123	20 vani	750 m ²	1.497,73

2. Autorimessa in via Piave 6

9	607	5	C/6	2	S1	45 m ²	54 m ²	85,99
---	-----	---	-----	---	----	-------------------	-------------------	-------

3. Deposito in via della Quercia snc

9	1329	1	C/2	U	T	93 m ²	361 m ²	86,45
---	------	---	-----	---	---	-------------------	--------------------	-------

4. Deposito in via della Quercia snc

9	1329	2	C/2	U	T	8 m ²	25 m ²	7,44
---	------	---	-----	---	---	------------------	-------------------	------

5. Deposito in via della Quercia snc

9	1329	3	C/2	U	T	10 m ²	14 m ²	9,30
---	------	---	-----	---	---	-------------------	-------------------	------

6. Piscina in via della Quercia snc

9	1329	4	D/6	-	T	-	-	1.178,00
---	------	---	-----	---	---	---	---	----------

In Catasto Terreni, Comune di Scaldasole (PV)

7. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	607	Ente Urbano	-	1.345 m ²	-

8. Ente Urbano

9	1329	Ente Urbano	-	2.963 m ²	-
---	------	-------------	---	----------------------	---

9. Terreno

9	310	Seminativo	1	214 m ²	RD 1,38 RA 0,66
---	-----	------------	---	--------------------	--------------------

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valore del Lotto 1

550.000,00 €

Adeguaenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolute ed incentivo all'acquisto all'asta

82.500,00 €

Sgombero locali

6.500,00 €

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

800,00 €

Spese forfetarie per l'autonomia del lotto mediante interventi edilizi comprese spese fisse e tecniche di procedura autorizzativa (SCIA)	18.000,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	442.200,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)	442.200,00	€

Criticità

Realizzazione di opere edilizie per l'autonomia del lotto.

LOTTO 2 – In Comune di Scaldasole (PV), (proprietà 1/1)

(Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso pedonale al civico 8 di via Piave, **abitazione** al piano terra composta da un piccolo locale ingresso e altro locale di abitazione con scala di salita per il piano primo con corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e in corpo staccato dall'abitazione, accessibile da androne carraio e corte, fabbricato con locali accessori su due piani non collegati internamente di cui al piano terra ex locale caldaia e **autorimessa** con piccola area di pertinenza esclusiva, il tutto per una superficie commerciale complessiva di 142 m².

In Catasto fabbricati, Comune di Scaldasole (PV)

1. Abitazione e accessori in via Piave 8

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	311	2	A/3	3	T1	5,5 vani	137 m ²	213,04
9	583	3						
	710							
	713							

2. Autorimessa in via Piave 6

9	583	4	C/6	2	T	26 m ²	32 m ²	49,68
---	-----	---	-----	---	---	-------------------	-------------------	-------

In Catasto Terreni, Comune di Scaldasole (PV)

3. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	311	Seminativo	1	64 m ²	-

4. Corte

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	561	Corte	-	130 m ²	-

5. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	583	Ente Urbano	-	86 m ²	-

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE nato il [redacted] a [redacted] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Appartamento e accessori nel fabbricato in corpo staccato: occupati con titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Autorimessa al piano terra nel fabbricato in corpo staccato: libero.

Valore del Lotto 2	86.000,00	€
---------------------------	------------------	----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolite ed incentivo all'acquisto all'asta	12.900,00	€
--	------------------	----------

Sgombero locali	1.000,00	€
-----------------	-----------------	----------

Deprezzamento economico (10%) per titolo opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2027	8.600,00	€
---	-----------------	----------

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	63.500,00	€
--	------------------	----------

Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1) 63.500,00 €

Criticità

Realizzazione di opere edilizie per l'autonomia del lotto con costi a carico del Lotto 1.

LOTTO 3 – (Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso pedonale al civico 10 di via Piave, **negozio** di superficie commerciale 36 m² al piano terra composto da un locale principale con vetrina, altro locale retrostante con accesso dal cortile, bagno con disimpegno.

In Catasto fabbricati, Comune di Scaldasole (PV)

1. Negozio

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	311	1	C/1	2	T	28 m ²	36 m ²	358,63

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valore del Lotto 3 38.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolite ed incentivo all'acquisto all'asta **5.700,00 €**

Sgombero locali **1.000,00 €**

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti **31.300,00 €**

Prezzo base d'asta del Lotto 3 (piena proprietà 1/1) 31.300,00 €

Criticità

Nessuna.

ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

(Proprietà 1/1) – In Comune di Scaldasole compendio immobiliare in via Piave al civico 6 composto da una **villa** d'epoca di 20 vani catastali compresa in più ampio fabbricato su tre piani oltre al sottotetto e un piano seminterrato con cantine e **autorimessa** di 54 m² catastali, giardino e cortile di pertinenza esclusiva di m² 1.345 catastali con portico in corpo staccato dall'abitazione, **area urbana** di 2.963 m² catastali contigua al cortile della villa con tre fabbricati accessori e piscina con accesso anche dalla via della Quercia, **abitazione** di 5,5 vani catastali su due piani e accesso dal civico 8 di via Piave con fabbricato accessorio composto da un locale ex caldaia e un **autorimessa** al piano terra di 32 m² catastali e un cassero al piano primo, **negozio** al piano terra di 36 m² catastali con accesso dal civico 10 di via Piave composto da due locali oltre il bagno e disimpegno con accesso di servizio dal cortile comune.

DATI CATASTALI DEI BENI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano i beni compresi nell'Atto di pignoramento del 20/05/2024 n. 3824 di rep. e nella Nota di trascrizione del 30/05/2024 ai nn. 5065/3869 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF), Comune di Scaldasole (PV)

1. Villa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	607	6	A/8	U	S1T123	20 vani	Via Piave 6	1.497,73

2. Autorimessa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	607	5	C/6	2	S1	45 m ²	Via Piave 6	85,99

3. Negozio

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	311	1	C/1	2	T	28 m ²	Via Piave 10	358,63

4. Abitazione e accessori

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	311	2	A/3	3	T1	5,5 vani	Via Piave 8	213,04
	583	3						
	710	-						
	713	-						

5. Autorimessa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	583	4	C/6	2	T	26 m ²	Via Piave 6	49,68

6. Deposito

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	1329	1	C/2	U	T	93 m ²	Via della Quercia	86,45

7. Deposito

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	1329	2	C/2	U	T	8 m ²	Via della Quercia	7,44

8. Deposito

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	1329	3	C/2	U	T	10 m ²	Via della Quercia	9,30

9. Piscina

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
----	-------	-----	-----------	--------	-------	-------------	------------	-----------

9	1329	4	D/6	-	T	-	Via della Quercia	1.178,00
---	------	---	-----	---	---	---	-------------------	----------

In Catasto dei Terreni (d'ora in poi CT), Comune di Scaldasole (PV)

10. Terreno

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	310	Seminativo	1	214 m ²	RD 1,38 RA 0,66

11. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	311	Ente Urbano	-	64 m ²	-

12. Corte

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	561	Corte	-	130 m ²	-

13. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	583	Ente Urbano	-	86 m ²	-

14. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	607	Ente Urbano	-	1.345 m ²	-

15. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	1329	Ente Urbano	-	2.963 m ²	-

Intestazione dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure storiche per ciascun immobile del 18/04/2025 e sintetiche per soggetto del 11/09/2025 in allegato 3, i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Scaldasole (PV)

1. Villa in via Piave 6

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	607	6	A/8	U	S1T123	20 vani	750 m ²	1.497,73

2. Autorimessa in via Piave 6

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	607	5	C/6	2	S1	45 m ²	54 m ²	85,99

3. Negozio in via Piave 10

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	311	1	C/1	2	T	28 m ²	36 m ²	358,63

4. Abitazione e accessori in via Piave 8

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	311	2	A/3	3	T1	5,5 vani	137 m ²	213,04
9	583	3						
	710							
	713							

5. Autorimessa in via Piave 6¹

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	583	4	C/6	2	T	26 m ²	32 m ²	49,68

6. Deposito in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	1	C/2	U	T	93 m ²	361 m ²	86,45

7. Deposito in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	2	C/2	U	T	8 m ²	25 m ²	7,44

8. Deposito in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	3	C/2	U	T	10 m ²	14 m ²	9,30

9. Piscina in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	4	D/6	-	T	-	-	1.178,00

In CT, Comune di Scaldasole (PV)

10. Terreno

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	310	Seminativo	1	214 m ²	RD 1,38 RA 0,66

11. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	311	Ente Urbano	1	64 m ²	-

12. Corte

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	561	Corte	-	130 m ²	-

13. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	583	Ente Urbano	-	86 m ²	-

14. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	607	Ente Urbano	-	1.345 m ²	-

15. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	1.329	Ente Urbano	-	2.963 m ²	-

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Coerenze catastali dell'intero compendio immobiliare

(rif. estratto mappa CT)

Nord: in CT mappali 710, 561, 583, 310, salto via della Quercia;

¹ Si segnala che l'autorimessa è accessibile solo dall'androne carraio (senza numero civico) posto oltre il civico 8 da cui accede l'abitazione al piano terra; il civico 6 indicato nella documentazione catastale, pertanto, è improbabile: nel seguito si terrà comunque, per l'autorimessa, l'indicazione catastale civico 6.

Est: in CT mappali 1297, 1296, 1293, 1295, 307;

Sud: in CT mapp. 307.

Ovest: via Piave, salto mappali 359, 569, 357, 353, 1231, 1233, 1235, 336, 323, 322, 317, 316, 312, 504, 693, 695, 620, 559, 690, 558, 310.

Stato di possesso dei beni pignorati

I beni pignorati risultano liberi, ad eccezione dell'appartamento su due piani fuori terra in via Piave civico 8 in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graffati, cat. A/3 classe 3 vani 5,5 sup. catastale 137 m² escluse le aree scoperte 127 m², affittato con contratto di locazione (4+4) con decorrenza dal 20/08/2023 al 19/08/2027 registrato presso l'AdE di Magenta MI in data 29/08/2023 al n. 003809-serie 3T e codice identificativo TNG23T003809000UC (canone annuo 4.800,00 €).

Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Servitù di passaggio su porzione del mapp. 311 in CT Fg 9 adibito ad androne carraio e sulla corte del mapp. 561 in CT Fg 9 a favore delle unità immobiliari e aree cortilizie interne all'isolato. La servitù deriva dalla sentenza n. 114/84 di RG emessa dal tribunale di Vigevano il 20/01/1987 (presidente Romiti), registrata a Vigevano l'11/02/1987 al n. 151 serie 4.

Nessuno dei beni pignorati è compreso in condominio.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 06/10/2017 (Atto di compravendita², in allegato 4), il sig. DEBITORE ha dichiarato di essere di stato civile libero.

Ubicazione dei beni pignorati e principali collegamenti pubblici

I beni pignorati si trovano in zona centrale antistante il castello di Scaldasole accessibili dalla strada principale SP 206 (via Piave) che attraversa il paese; la zona è prevalentemente residenziale con limitato numero di negozi al dettaglio; le attività prevalenti sono legate all'agricoltura e alla presenza della raffineria di Sannazzaro de' Burgondi che dista 4 km circa; nelle vicinanze sono presenti i principali edifici pubblici; discreta la quantità di parcheggi pubblici nella piazza antistante il castello. Scaldasole ha 850 abitanti circa, dista 51 km circa da Milano, 34 km circa da Pavia, 26 km circa da Vigevano; l'autostrada più vicina è la A7 Milano-Genova con casello a Gropello Cairoli; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Pavia, la stazione ferroviaria più vicina è a Gropello Cairoli sulla linea Vercelli-Pavia.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

La villa con il portico in corpo staccato, l'autorimessa e l'area di pertinenza esclusiva sono immobili compresi nel Tessuto residenziale consolidato del centro storico (tav.PdR 01.a, Azzonamento) con modalità di intervento M4 (risanamento conservativo) per la villa, M5 (ristrutturazione edilizia) per il portico in corpo staccato (tav.PdR.02, Categorie di intervento). Vincolo antropico, manufatto di tutela architettonica e paesaggistica, tav. DdP.02 e DdP.03.

L'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329 di 2.963 m², contigua all'area di pertinenza della villa, è compresa nella zona residenziale di completamento azzonamento n. 8, art. 26.7 delle NTA del PGT, ossia Piani Attuativi di competenza comunale nel caso di superficie fondiaria SF>di 2000 m², parametri urbanistici ed edilizi: IF 0,33 m²/m², hmax 7,50 m, IC max 50%.

Altri immobili compresi nel Tessuto residenziale consolidato del nucleo antico (tav.PdR.01.a, Azzonamento) con modalità di intervento M5 (ristrutturazione edilizia) per l'autorimessa porzione del piano terra in CF Fg 583 sub 4, altra porzione al piano terra (ex locale caldaia) in CF Fg 9 mapp. 713 unità immobiliare unica e cassero al piano primo (tav.PdR.02, Categorie di intervento); Manutenzione straordinaria M2 l'appartamento al piano terra-primo e negozio al piano terra in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1.

Per maggior dettaglio: <https://www.comune.scaldasole.pv.it/it-it/vivere-il-comune/rubriche/piano-di-governo-del-territorio-pgt-3557-1-0226f951d730e7e43359c38da31a0cc4>

² Atto di Compravendita del 06/10/2017, Gianluca Catalano notaio nn. 73454/21403 di rep., trascritto a Vigevano il 16/10/2017 ai nn. 8971/6092.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA, STORIA CATASTALE E COERENZE DEI BENI

In compendio immobiliare è composto da nove unità immobiliari in CF, cinque aree urbane ed un terreno incolto in CT; i beni sono contigui tra loro tutti accessibili dalla via Piave ai civici 6, 8, 10 e dalla via della Quercia snc.

Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati planimetrici, le visure storiche e le schede catastali degli immobili riportati integralmente in allegato 3 e negli stralci contenuti nei lotti con cui è stato diviso il compendio.

1. Villa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8, via Piave civico 6

Descrizione

Villa compresa in più ampia porzione di fabbricato disposta su tre piani d'abitazione (rialzato, primo e secondo con accesso al sottotetto) oltre ad un piano seminterrato con locali cantina e, in corpo staccato, portico ad un piano aperto su tre lati il tutto insistente su area urbana di 1.345 m² (in CT Fg 9 mapp. 607, Ente Urbano) in parte adibita a giardino ed in parte incolta.

Storia catastale

- Dal 22/10/2021, variazione nel classamento n. PV0057009 di prot. in atti dal 22/10/2021 (n.24071.1/2021), in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8 p. S1T123 classe U, consistenza 20 vani, sup. catastale 750 m² escluse aree scoperte 741 m², rendita 1.497,73 €

- al 30/11/2020, variazione per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, n. PV0067640 di prot. del 30/11/2020 (n. 3145.1/2020), Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8 consistenza 19 vani, rendita 1.422,84 €; soppressi al Fg 9 mapp. 607 i subalterni 3 e 4.

Coerenze

Nord: CF Fg 9 mapp. 710, CT Fg 9 mappali 561, 583, 310, 1329;

Est: CT Fg 9 mappali 307, 1295;

Sud: CT Fg 9 mapp. 307;

Ovest: via Piave.

2. Autorimessa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6, via Piave civico 6

Descrizione

Nello stesso fabbricato, autorimessa al piano seminterrato con accesso dall'area urbana in CT Fg 9 mapp. 607 di pertinenza alla villa.

Storia catastale

- Dal 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6 consistenza 45 m² sup. catastale 54 m², rendita 85,99 €;

- al 07/09/2005, variazione del 18/12/1986 per ampliamento-frazionamento e fusione n. PV0135516 di prot. in atti dal 07/09/2005 (n.22.1/1986), in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6 consistenza 45 m², rendita 85,99 €;

- al 03/02/2004, variazione toponomastica n. PV0015971 di prot. in atti dal 03/02/2004 (n.1769.1/2004), in CF Fg 9 mapp. 607 sub 1 graff. 712 cat. A/8, p.T12 consistenza 17,5 vani, rendita 1.310,51, via Piave 3;

- al 30/06/1987, impianto meccanografico, in CF Fg 9 mapp. 607 sub 1 graff. 712 cat. A/8, p.T12 consistenza 17,5 vani, rendita 3.465 Lire, via Piave 3.

Coerenze

Nord: CF Fg 9 mapp. 607 sub 6;

Est: CT Fg 9 mapp. 607;

Sud: CF Fg 9 mapp. 307 sub 7;

Ovest: CF Fg 9 mapp. 607 sub 6.

Nota

Le unità immobiliari **1.** e **2.** sono comprese in un più ampio fabbricato con tipologia a blocco isolato arretrato rispetto alla via Piave. L'intero fabbricato è diviso da terra a cielo in due porzioni planivolumetricamente simmetriche ad ogni piano³ di cui solo le unità sopra menzionate sono comprese nella presente procedura esecutiva (si veda l'allegato 7_Lotto 1).

³ Fanno parte dell'intero fabbricato le seguenti unità immobiliari: A) porzione con le sopra citate 1. villa con portico e area urbana di pertinenza e 2. autorimessa, entrambe pignorate; B) porzione di villa in CF Fg 9 mapp.

Alla porzione pignorata compete un'area urbana di 1.345 m² in parte adibita a giardino sulla via Piave ed in parte incolta nella porzione retrostante al fabbricato.

Le porzioni residenziali di cat. A/8, con le rispettive aree pertinenziali, hanno ingressi carrai autonomi posti alle due estremità nord e sud della recinzione sulla via Piave dai quali mediante percorsi fiancheggianti il giardino prospiciente la strada e il fabbricato si accede alle porzioni di aree libere e incolte retrostanti l'edificio (in CT Fg 9 mapp. 607 in pignoramento e CT Fg 9 mapp. 307 esclusa dal pignoramento).

Si evidenzia che successivamente ai lavori di manutenzione straordinaria interni al fabbricato, sia al piano rialzato sia al piano primo le due porzioni residenziali sono comunicanti.

3. Negozio in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, via Piave 10

Descrizione

Negoziato al piano terra con locale retrostante e bagno del personale con disimpegno, accessi dalla via Piave civico 10 e dall'androne carraio parte del mapp. 311 in CT Fg 9 con successiva corte in CT Fg 9 mapp. 561.

Storia catastale

- Dal 10/10/2022, variazione nel classamento n. PV0072248 in atti dal 10/10/2022 (n. 72248.1/2022), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 28 m² sup. catastale 36 m², rendita 358,63 €;

- 13/10/2021, variazione del 10/10/2021 per diversa distribuzione degli spazi interni n. PV0054997 in atti dal 13/10/2021 (n. 23389.1/2021), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 32 m² sup. catastale 36 m², rendita 409,86 €;

- al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 33 m² sup. catastale 45 m², rendita 422,67 €;

- al 26/09/2011, variazione nel classamento n. PV0260503 di prot. in atti dal 26/09/2011 (n.116733.1/2011), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 33 m², rendita 422,67 €, via Piave 10;

- al 07/12/2010, variazione del 07/12/2010 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. PV0256568 di prot. in atti dal 07/12/2010 (n. 33026.1/2010), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 33 m², rendita 363,02 €.

Coerenze

Nord: androne carraio in CT Fg 9 mapp. 311;

Est: corte in CT Fg 9 mapp. 561;

Sud: corpo abitazione piano terra in CF Fg 9 mapp. 710;

Ovest: via Piave.

4. Abitazione in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graff. cat. A/3, via Piave civico 8

Descrizione

Abitazione composta da un piccolo locale ingresso al piano terra al civico 8 di via Piave adibito sia ad accesso pedonale al giardino della villa contigua sia per l'accesso al successivo locale dell'abitazione con scala di salita al piano primo con quattro locali oltre al bagno, in corpo staccato dall'abitazione ex locale caldaia al piano terra e cassero al piano superiore accessibili dall'androne carraio sulla via Piave in CT Fg 9 mapp. 311 e successiva corte in CT Fg 9 mapp. 561.

Storia catastale

- Dal 21/09/2018, variazione nel classamento n. PV0069991 di prot. in atti dal 21/09/2018 (n. 19359.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mapp. 710 graff. mapp. 713 cat. A/3 classe 3 p. T1 consistenza 5,5 vani sup. catastale 137 m², rendita 213,04 €;

307 sub 7 anch'essa con portico e area urbana di pertinenza cat. A/8 di 22,5 vani e autorimessa in CF Fg 9 mapp. 307 sub 2 cat. C/6 di 45 m² intestate a terzi non oggetto di pignoramento. A ciascuna porzione residenziale compete un'area urbana: in CT Fg 9 mapp. 607 di 1.345 m² Ente Urbano, in pignoramento; in CT Fg 9 mapp. 307, Ente Urbano, non oggetto di pignoramento.

La dividente tra le due aree urbane e il fabbricato è rappresentata chiaramente nell'estratto mappa e nell'elaborato planimetrico in allegato 3 e negli stralci dei titoli abilitativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scaldasole in allegato 6. Si segnala che le due aree urbane sono contigue e indivise.

- al 21/09/2017, variazione del 20/09/2017 per miglior precisazione grafica n. PV0100265 di prot. in atti dal 21/09/2017 (n. 24865.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 710 graff. mapp. 713, mapp. 583 sub 3, mapp. 311 sub 2 cat. A/3 classe 3 p. T1 consistenza 5,5 vani sup. catastale 137 m², rendita 213,4 €;

- al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 713 graff. mapp. 710, mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3 cat. A/3 classe 3 p. T1 consistenza 5,5 vani sup. catastale 124 m², rendita 213,04 €;

- al 26/09/2011, variazione nel classamento n. PV0260503 di prot. in atti dal 26/09/2011 (n. 116733.1/2011), in CF Fg 9 mapp. 713 graff. mapp. 710, mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3 cat. A/3 classe 3, p. T1 consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 €;

- al 07/12/2010, variazione del 07/12/2010 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. PV0256568 di prot. (n. 33026.1/2010), in CF Fg 9 mapp. 710, mapp. 583 sub 3, mapp. 311 sub 2, mapp. 713 cat. A/4, p. T1 consistenza 5,5 vani, rendita 153,39 €.

Coerenze dell'abitazione al piano terra

Nord: CF Fg 9 mapp. 311 sub 1;

Est: CT Fg 9 mapp. 561 cortile;

Sud: CT Fg 9 mapp. 607;

Ovest: via Piave.

Coerenze dell'abitazione al piano primo

Nord: CF Fg 9 mapp. 560;

Est: CT Fg 9 mapp. 561;

Sud: CT Fg 9 mapp. 607;

Ovest: via Piave.

Coerenze locale caldaia al piano terra in corpo staccato

Nord: CT Fg 9 mapp. 590;

Est: CT Fg 9 mapp. 310;

Sud: CT Fg 9 mapp. 607;

Ovest: CF Fg 9 mapp. 583 sub 4.

Coerenze cassero al piano primo in corpo staccato

Nord: CT Fg 9 mapp. 590;

Est: CT Fg 9 mapp. 310;

Sud: CT Fg 9 mapp. 607;

Ovest: area di pertinenza CT Fg 9 mapp. 583 sub 4 e CT Fg 9 mapp. 561.

5. Autorimessa in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4, cat. C/6, via Piave 6

Descrizione

Autorimessa maggior porzione del piano terra compresa nel fabbricato composto da ex locale caldaia e cassero superiore, accesso dall'androne carraio in CT Fg 9 mapp. 311 sulla via Piave e dalla corte in CT Fg 9 mapp. 561; compete all'autorimessa un'area di pertinenza di 21 m² circa contigua e indivisa dalla citata corte.

Storia catastale

- Dal 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 cat. C/6 classe 2, p. T consistenza 26 m² sup. catastale 32 m², rendita 49,68 €;

- al 07/09/2005, unità afferenti edificate su aree di corte del 29/06/1995 n. PV0135506 di prot. in atti dal 07/09/2005 (n. 248.1/1995), CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 cat. C/6 classe 2, p. T consistenza 26 m², rendita 49,68 €.

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mappali 561 e 590;

Est: locale caldaia CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graff.;

Sud: CT Fg 9 mapp. 607;

Ovest: CT Fg 9 mapp. 561.

6. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2, via della Quercia snc

Descrizione

Fabbricato ad un piano composto da un portico con locale deposito contiguo entrambi aperti verso l'area di pertinenza, accesso da cancello carraio sulla via della Quercia snc; il fabbricato insiste su un'area urbana di 2.963 m² in CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano.

Storia catastale

- Dal 28/09/2018, variazione nel classamento del 28/09/2018 n. PV0072433 di prot. (n. 19861.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2 classe U, p. T consistenza 93 m² sup. catastale 361 m², rendita 86,45 €;
- al 28/09/2017, costituzione n. PV0102703 di prot. (n. 1279.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2 classe U, p. T consistenza 93 m² sup. catastale 361 m², rendita 86,45 €;
- al 26/09/2017, costituzione n. PV0102076 di prot. associato con tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 cat. F/6, via della Quercia snc.

Coerenze

Nord: via della Quercia;
Est: CT Fg 9 mapp. 1297;
Sud: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;
Ovest: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano.

7. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2, via della Quercia snc

Descrizione

Portico ad un aperto verso il cortile, accesso da cancello carraio sulla via della Quercia snc e dall'area urbana contigua di pertinenza della villa in CT Fg mapp. 607, Ente Urbano; il fabbricato insiste su un'area urbana di 2.963 m² in CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano.

Storia catastale

- Dal 28/09/2018, variazione nel classamento n. PV0072433 di prot. in atti dal 28/09/2018 (n. 19861.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 8 m² sup. catastale 25 m², rendita 7,44 €;
- al 28/09/2017, costituzione n. PV0102703 di prot. in atti dal 28/09/2017 (n.1279.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 8 m² sup. catastale 25 m², rendita 7,44 €;
- al 26/09/2017, costituzione n. PV0102076 di prot. associato con tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 cat. F/6.

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;
Est: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;
Sud: CT Fg 9 mapp. 607, Ente Urbano;
Ovest: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano.

8. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2, via della Quercia snc

Descrizione

Fabbricato ad un piano composto da un solo locale adibito a deposito, accesso da cancello carraio sulla via della Quercia snc e dall'area urbana contigua di pertinenza della villa in CT Fg mapp. 607 Ente Urbano; il fabbricato insiste su un'area urbana di 2.963 m² in CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano.

Storia catastale

- Dal 28/09/2018, variazione nel classamento n. PV0072433 di prot. in atti dal 28/09/2018 (n. 19861.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 10 m² sup. catastale 14 m², rendita 9,30 €;
- al 28/09/2017, costituzione n. PV0102703 di prot. in atti dal 28/09/2017 (n. 1279.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 10 m² sup. catastale 14 m², rendita 9,30 €;
- al 26/09/2017, costituzione n. PV0102076 di prot. associato con tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 cat. F/6.

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;
Est: CT Fg 9 mapp. 1295;
Sud: CT Fg 9 mapp. 607, Ente Urbano;
Ovest: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano.

9. Piscina in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6, via della Quercia snc

Descrizione

Piscina interrata posta nell'area urbana di 2.963 m², accesso da cancello carraio sulla via della Quercia snc e dall'area urbana contigua di pertinenza della villa in CT Fg mapp. 607, Ente Urbano.

Storia catastale

- Dal 08/02/2021, variazione nel classamento n. PV0010436 di prot. in atti dal 08/02/2021 (n. 7221.1/2021), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6, rendita 1.178,00 €;

- al 03/03/2020, unità afferenti edificate su aree di corte del 02/03/2020 n. PV0012795 di prot. in atti dal 03/03/2020 (n. 146.1/2020), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6, rendita 1.178,00 €.

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;

Est: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;

Sud: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;

Ovest: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano.

10. Terreno in CT Fg 9 mapp. 310 seminativo

Descrizione

Terreno di forma rettangolare allungata ed incolto con accesso dalla porta ricavata nella muratura a confine nord dell'area di pertinenza della villa in CT Fg 9 mapp. 607.

Storia catastale

- Dal 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 310 seminativo, 214 m².

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mappali 1135, 690, 558;

Est: CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano;

Sud: CT Fg 9 mapp. 607, Ente Urbano;

Ovest: CT Fg 9 mapp. 590 e CT Fg 9 mapp. 583.

11. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 311

Descrizione

Area urbana su cui insistono il negozio in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 e l'androne carraio su via Piave per l'accesso alla corte retrostante in CT Fg 9 mapp. 561 e agli immobili di terzi con diritto di passaggio interni all'isolato.

Storia catastale

- Dal 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 311 Ente Urbano, 64 m².

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mapp. 560;

Est: CT Fg 9 mapp. 561;

Sud: piano terra appartamento in CF Fg 9 mapp. 710;

Ovest: via Piave.

12. Corte in CT Fg 9 mapp. 561

Descrizione

Area cortilizia con accesso dall'androne carraio su via Piave parte del mapp. 311 in CT Fg 9 sulla quale hanno diritto di passaggio carraio e pedonale fabbricati e aree cortilizie di terzi posti all'interno dell'isolato.

Storia catastale

- Dal Al 23/04/2018, variazione per bonifica identificativo catastale n. PV0033549 di prot. in atti dal 23/04/2018 (n. 1613.1/2018), in CT Fg 9 mapp. 561 corte, 130 m² (accessorio comune ad ente rurale ed urbano).

- Al 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 561 corte, 130 m² (area di enti urbani e promiscui).

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mappali 626, 627, 1106;

Est: CT Fg 9 mappali 1106, 1264, 590, 583;

Sud: CT Fg 9 mappali 607, 583;

Ovest: CT Fg 9 mappali 560, 311.

13. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 583

Descrizione

Area su cui insiste il fabbricato composto al piano terra da ex locale caldaia e adiacente autorimessa con cassero al piano primo oltre all'area di pertinenza antistante all'autorimessa in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 indivisa dalla corte in CT Fg 9 mapp. 561, quest'ultima con accesso dall'androne carraio su via Piave in CT Fg 9 mapp. 311.

Storia catastale

- Dal 26/09/2017, tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 26/09/2017 presentato il 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CT Fg 9 mapp. 583 Ente Urbano, 86 m² (area di enti urbani e promiscui); soppresso al Fg 9 il mapp. 439 e variato al Fg 9 il mapp. 1329;
- al 29/04/2003, tipo mappale del 01/06/1995 n. 7751 di prot. in atti dal 29/04/2003 (n. 7751.1/1995), in CT Fg 9 mapp. 583 Ente Urbano, 86 m².
- al 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 583 Fabbricato rurale, 86 m².

Coerenze

Nord: CT Fg 9 mappali 561, 590, Enti Urbani;

Est: CT Fg 9 mapp. 310, terreno;

Sud: CT Fg 9 mapp. 607, Ente Urbano;

Ovest: CT Fg 9 mapp. 561, Ente Urbano.

14. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 607, via Piave civico 6

Descrizione

Area urbana di 1.345 m² di pertinenza della villa con annesso portico e dell'autorimessa rispettivamente in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 di cat. A/8 e sub 5 di cat. C/6; l'area è adibita a giardino nella parte antistante la via Piave ed è incolta in quella retrostante il fabbricato. L'area pertinenziale della villa pignorata è contigua ed indivisa dall'area in CT Fg 9 mapp. 307 non oggetto di pignoramento ed intestata a terzi.

Storia catastale

- Dal 07/12/2001, tipo mappale del 01/09/1986 n. 307305 di prot. in atti dal 07/12/2001 (n. 65088.1/1986), in CT Fg 9 mapp. 607 Ente Urbano, 1.345 m² (area di enti urbani e promiscui), variato al Fg 9 il mapp. 439;
- al 30/01/1976, impianto meccanografico; in CT Fg 9 mapp. 607 Fabbricato rurale, 1.333 m².

Coerenze

Nord: CF Fg 9 mappali 710, CT Fg 9 mappali 561, 583, 310, 1329;

Est: CT Fg 9 mappali 1295, 307;

Sud: CT Fg 9 mapp. 307;

Ovest: via Piave.

15. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 1329

Descrizione

Area urbana di 2.963 m² sulla quale insistono tre fabbricati rustici ed una piscina rispettivamente in CF Fg 9 mapp. 1329 subalterni 1, 2, 3 di cat. C/2 e sub 4 di cat. D/6; l'accesso è dalla via della Quercia snc e anche dall'area contigua di pertinenza della villa in CT Fg 9 mapp. 607.

Storia catastale

- Dal 18/02/2020, tipo mappale del 18/02/2020 n. PV0010177 di prot. in atti dal 18/02/2020 presentato il 18/02/2020 (n. 10177.1/2020), in CT Fg 9 mapp. 1329 Ente Urbano, 2.963 m², (area di enti urbani e promiscui);
- al 26/09/2017, tipo mappale del 26/09/2017 n. PV0101696 di prot. in atti dal 26/09/2017 presentato il 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CT Fg 9 mapp. 1329 Ente Urbano di 2.963 m², (area di enti urbani e promiscui); soppresso al Fg 9 il mapp. 439 e variato al Fg 9 il mapp. 583;
- al 07/12/2001, tipo mappale del 01/09/1986 n. 307305 di prot. in atti dal 07/12/2001 (n. 65088.1/1986), in CT Fg 9 mapp. 439 seminativo irriguo, 2.963 m², reddito dominicale 39,79 € reddito agrario 22,19 €; variato al Fg 9 il mapp. 607;
- al 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 439 seminativo irriguo, 2.975 m², reddito dominicale 77.350 Lire reddito agrario 43.138 Lire.

Coerenze

Nord: via della Quercia;

Est: CT Fg 9 mappali 1297, 1296, 1293, 1295;

Sud: CT Fg 9 mappali 607;

Ovest: CT Fg 9 mappali 359, 569, 357, 352, 353, 1231, 1233, 1235, 336, 323, 322, 1153, 317, 316, 312, 504, 693, 695, 620, 559, 690, 558, 310.

3. SOPRALLUOGHI

Come preventivamente concordato con l'Istituto Vendite Giudiziario di Vigevano-Voghera e con il sig. DEBITORE, nei giorni 2 e 7 luglio 2025 si sono svolti i sopralluoghi dei beni pignorati rilevandone consistenze, caratteristiche e stato di manutenzione.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 02/09/2025, risultano le seguenti formalità (allegato 3):

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 14/07/2021 ai nn. 3169/2268 di rep. Daniele Fuso notaio
Nota	del 19/07/2021 ai nn. 7078/926
Capitale	90.000,00 €
Ipoteca	180.000,00 €
A favore di	██████████ con sede a ██████████ cf ██████████
Contro	Terzo datore di ipoteca: DEBITORE nato il ██████████ a ██████████ cf XXXXXXXXXXXXX Debitore non datore di ipoteca: XXXXXX da XXXXXX con sede a ██████████ cf XXXXXX
Beni	In Comune Scaldasole (PV), abitazione su due piani collegati da scala interna con annessi in corpo staccato locale centrale termica con superiore cassero al mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mapp. 710, mapp. 713 graff. in CF Fg 9 in CF; negozio con bagno e retro al piano terra al mapp. 311 sub 1 in CF Fg 9; box al piano terra al mapp. 583 sub 4 in CF Fg 9.

Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 20/05/2024 al n. 3824 Ufficiale giudiziario tribunale di Pavia
Nota	del 30/05/2024 ai nn. 5065/3869
A favore di	XXXXXX nato il ██████████ a ██████████) cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà XXXXXX nato il ██████████ in ██████████ cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà
Contro	DEBITORE nato il ██████████ a ██████████ cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Scaldasole (PV), in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8 via Piave 6, in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6 via Piave 6, in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2 mapp. 583 sub 3 mapp. 710 mapp. 713 graffati cat. A/3 via Piave 6-8, in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 cat. C/6 via Piave 6, in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2 via della Quercia snc, in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2 via della Quercia snc, in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2 via della Quercia snc, in CF mapp. 1329 sub 4 cat. D/6 via della Quercia snc, in CT mapp. 310 terreno, in CT Fg 9 mapp. 311 Ente Urbano, in CT Fg 9 mapp. 561 Ente Urbano, In CT Fg 9 mapp. 583 Ente urbano, in CT Fg 9 mapp. 607 Ente Urbano, in CT Fg 9 mapp. 1329 Ente Urbano.

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà dei fabbricati e terreni pignorati.

Dal 06/10/2017 al 02/09/2025

DEBITORE nato il 05/03/1960 a Milano (MI) cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto: Atto di compravendita del 06/10/2017 ai nn. 73454/21403 di rep. Gianluca Catalano notaio, trascritto RRII di Vigevano il 16/10/2017 ai nn. 8971/6092

Provenienza: XXXXXX nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX

Beni: In CF Fg 9 mapp. 607 sub 4 cat. A/8 via Piave 6, in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6 via Piave 6, in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mapp. 710, mapp. 713 graffati cat. A/3 via Piave 8, in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 cat. C/6 via Piave 6, in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1 via Piave 10, in CT Fg 9 mapp. 1329 Ente Urbano sul quale insistono in CF Fg 9 il mapp. 1329 sub 1 cat. C/2 via della Quercia snc, il mapp. 1329 sub 2 cat. C/2 via della Quercia snc, il mapp. 1329 sub 3 cat. C/2 via della Quercia snc, in CT Fg 9 mapp. 310 terreno, in CT Fg 9 mapp. 311 Ente Urbano, in CT Fg 9 mapp. 561 Ente Urbano, in CT Fg 9 mapp. 583 Ente Urbano, in CT Fg 9 mapp. 607, in CT Fg 9 mapp. 1329

Dal 18/03/1978 al 06/10/2017

XXXXXX nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto: Atto di cessione del 18/03/1978 ai nn. 42879/22453 di rep. Pier Candido Badalla notaio, trascritto RRII di Vigevano il 10/04/1978 ai nn. 2108/1793 (nuda proprietà)

Provenienza: XXXXXX nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX (con riserva dell'usufrutto generale vitalizio).

Consolidamento dell'usufrutto in morte di XXXXXX apertasi l'8/06/1978 voltura n. 964.1/1979 in atti dal 17/05/1994 e voltura n. 695.1/1979 in atti dal 17/05/1994.

I beni ai punti 1) e 3) sono pervenuti a XXXXXX dal padre XXXXXX deceduto il [REDACTED] denuncia di successione registrata a Mede il 06/08/1953 al n. 136 vol. 201. I beni al punto 2) sono pervenuti a XXXXXX per acquisto da XXXXXX con atto del 02/07/1964, Scandurra notaio ai nn. 33167/1586.

Beni: 1) In NCEU Fg 9 mapp. 607 sub 1 cat. A/8 vani 17,5 piani T12S1; in NCEU Fg 9 mapp. 607 sub 2 cat. C/6.

2) Fabbricato di vetusta costruzione con rustico e orto in NCEU Fg 9 mapp. 311, mapp. 583, mapp. 713 cat. A/4 vani 5,5 piani T1, in NCT Fg 9 mapp. 310 terreno di 214 m², in NCT mapp. 583 di 86 m² corrispondente in NCEU al mapp. 583.

3) Terreno agricolo in NCT al Fg 9 mapp. 439 di 2.975 m² oltre ad altri terreni al Fg 10 in NCT.

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Scaldasole (PV) si è svolto un accesso agli atti per verificare la corrispondenza tra quanto rilevato nei sopralluoghi e i titoli abilitativi edilizi rilasciati al sig. DEBITORE e precedenti intestatari dei beni pignorati.

Relativamente alla Piscina – CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6 p. T, via della Quercia snc

SCIA **08/07/2019** XXXXXXXXXXXXXXX-02072019-**1913** n. 0028176 di prot.

Titolare DEBITORE (titolarità esclusiva)

Oggetto Realizzazione di piscina ad uso privato

Unità immobiliare In CT Fg 9 mapp. 1329, area urbana

Comunicazione **16/05/2019** XXXXXXXXXXXXXXX-05032020-**1819** n. 0009395 di prot.

Rif. pratica SCIA Del 08/07/2019 n. 0028176 di prot.

Oggetto Data fine lavori 20/02/2020

Relativamente alla Villa – CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8 p. S1T123, via Piave 6

CIL **26/02/2019** XXXXXXXXXXXXXXX-22022019-**1244** n. 0009640 di prot.

Titolare DEBITORE (titolarità esclusiva)

Oggetto	Manutenzione Ordinaria per restauro della facciata dell'immobile sito nel Comune di Scaldasole (PV) alla via Piave n° 8, e ripassamento del manto di copertura dell'edificio principale e dei bassi fabbricati e delle tettoie di proprietà
Unità immobiliare	Fg 9 mapp. 607 sub 4 porzione pignorata della villa; mapp. 307 sub 7 altra porzione della villa non oggetto di pignoramento (intestataria XXXXXX)
Note	Inizio lavori: 28/02/2019; ultimazione prevista 27/05/2019.
SCIA	26/03/2019 XXXXXXXXXXXXXXX-20032019- 1717 n. 0013563 di prot.
Titolare	DEBITORE titolarità non esclusiva con dichiarazione di assenso dei terzi titolari (intestataria XXXXXX).
Oggetto	Manutenzione Straordinaria atta al rifacimento dei muri di cinta, all'adeguamento igienico-sanitario dei servizi igienici, alle modifiche delle scale interne esistenti e al rifacimento dell'orditura lignea di copertura fabbricato 'L'.
Unità immobiliare	Fg 9 mapp. 607 sub 4 porzione pignorata della villa; mapp. 307 sub 7 altra porzione della villa non oggetto di pignoramento (intestataria XXXXXX)
Note	Regolarità urbanistica e precedenti edilizi: non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi.
Deposito	16/05/2019 XXXXXXXXXXXXXXX-08042019- 1600 n. 0020446 di prot.
Rif. pratica	SCIA Del 26/03/2019 n. 0013563 di prot.
Titolare	DEBITORE titolarità non esclusiva con dichiarazione di assenso dei terzi titolari (intestataria XXXXXX)
Oggetto	Rifacimento muro di cinta [muro a confine nord-ovest Fg 9 mapp. 1329]; modifica dell'interpiano tra i piani rialzato e primo, delle scale interne esistenti; alla realizzazione di un portale al piano rialzato posto tra i locali adibiti a sala [porzione Fg 9 sub 607 sub 4 e altra porzione Fg 9 mapp. 307 non pignorata; sostituzione dell'orditura lignea del fabbricato ad uso fienile [ora Fg 9 mapp. 583 sub 4].
	Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica.
	Comunicazione di deposito sismico ai sensi e per gli effetti dell'artt. 93, 65 (se ha valore anche ai sensi dell'art. 65) del DPR 380/2001 e della LR 12 ottobre 2015, n. 33.
SCIA VAR.	04/09/2020 XXXXXXXXXXXXXXX-04092020- 1013 n. 0026013 di prot.
Rif. pratica	SCIA Del 26/03/2019 n. 0013563 di prot.
Oggetto	Modifiche dimensionali di un'apertura su muratura portante, modifica scala interna esistente e chiusura porta su tavolato.
Note	[L'intervento prevede la realizzazione di opere strutturali con specifica denuncia art. 65 DPR 380/2001, comunicazione di deposito sismico – Riparazione o intervento locale, par. 8.4.1 cap. 8.4 NTC2018].
Denuncia c.a.	29/12/2020 XXXXXXXXXXXXXXX-29122020- 1529 n. 0039668 di prot.
Rif. pratica	SCIA VAR. Del 04/09/2020 n. 0026013 di prot.
Titolare	DEBITORE titolarità non esclusiva con dichiarazione di assenso dei terzi titolari (intestataria XXXXXX).
Oggetto	Dichiarazione di fine lavori strutturali ai sensi dell'art. 12, comma 8, lett. B della L.R. 33/2015; data ultimazione: 29/12/2020.
Comunicazione	29/01/2021 XXXXXXXXXXXXXXX-29012021- 1107 n. 0003643 di prot.
Rif. pratica	SCIA Del 26/03/2019 n. 0013563 di prot.
Titolare	DEBITORE titolarità non esclusiva con dichiarazione di assenso dei terzi titolari (intestataria XXXXXX).
Oggetto	Comunicazione di fine lavori parziale della SCIA del 04/09/2020 n. 0026013 di prot. in variante alla SCIA prot. 13563 del 26/03/2018, riguardante solo le opere interne delle due unità immobiliari [relative alla villa]; data ultimazione: 29/01/2021.

SCA (agibilità) **10/02/2021** XXXXXXXXXXXXXXX-04022021-**0915** n. 0005053 di prot.
Rif. pratica SCIA Del 04/09/2020 n. 0026013 di prot.
Titolare DEBITORE titolarità non esclusiva con dichiarazione di assenso dei terzi titolari (intestataria XXXXXXX).
Oggetto Segnalazione certificata di agibilità di unità immobiliari.

Dichiarazione di conformità impianto elettrico-idrico-sanitario-termico, relazione tecnica di asseverazione del direttore lavori.
Fg 9 mapp. 607 sub 6 porzione pignorata della villa; mapp. 307 altra porzione della villa non oggetto di pignoramento (intestataria XXXXXXX).

AUT. EDILIZIA **14/04/1994** n. 9/1994 n. 968 di prot.
Titolare XXXXXX (titolarità esclusiva)
Oggetto Apertura porta garage – sostituzione gronde e tetto del fabbricato principale – restaurazione intonaci esterni.

Unità immobiliare Fg 9 mapp. 583 ora mapp. 311 sub 4 p. terra e mapp. 607 villa ora mapp. 607 sub 6 e mapp. 307, quest'ultimo escluso dal presente pignoramento.

Relativamente al negozio – In CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1 p. T, via Piave 10

CILA **14/07/2021** XXXXXXXXXXXXXXX-13072021-**1226** n. 0030065 di prot.
Titolare DEBITORE (titolarità esclusiva)
Oggetto Realizzazione opere interne in via Piave 10, tavolato per realizzazione disimpegno bagno, rifacimento pavimentazioni e rivestimenti, sostituzione serramenti, messa a norma impianto elettrico, tinteggiatura interna. Data inizio lavori: 20/07/2021.

Unità immobiliare Fg 9 mapp. 311 sub 1, negozio

SCA (agibilità) **14/10/2021** XXXXXXXXXXXXXXX-13102021-**1634** n. 0045331 di prot.
Rif. pratica CILA Del 14/07/2021 n. 0030065 di prot.
Titolare DEBITORE (titolarità esclusiva)
Oggetto Segnalazione certificata di agibilità locali ad uso pizzeria da asporto.

Dichiarazione di conformità impianto elettrico-idrico-sanitario-termico, relazione tecnica di asseverazione del direttore lavori.
Fg 9 mapp. 311 sub 1.

Relativamente al negozio – In CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1 p. T, via Piave 10 e all'abitazione – In CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mapp. 710 graff. mapp. 713 cat. A/3 p. T1, via Piave 8

CONCESSIONE **07/05/1987** n. 11/1987 n. 971 di prot.
EDILIZIA
Titolare XXXXXX (titolarità esclusiva)
Oggetto Ristrutturazione di fabbricato con servitù di passaggio (appartamento p. terra e primo e negozio p. terra)

Unità immobiliare Fg 9 mappali 311, via Vittorio Emanuele 10; la servitù a favore di terzi è sulla porzione dell'attuale mapp. 311 indicata con androne carraio, a lato nord del mapp. 311 sub 1, da cui si accede alla corte comune mapp. 561, tutti al Fg 9. [La servitù è stata oggetto di sentenza n. 114/84 di RG emessa dal tribunale di Vigevano il 20/01/1987 (presidente Romiti), registrata a Vigevano l'11/02/1987 al n. 151 serie 4.

Comunicazione **04/03/1990** n. - n. - di prot.
Rif. pratica C.E. n. 11/1987 n. 971 di prot.
Titolare XXXXXX (titolarità esclusiva)
Oggetto Comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità; fine lavori: 04/03/1990
Unità immobiliare

CILA **19/05/2015** n. 8/2015 n. 571 di prot.
Titolare XXXXXX (titolarità esclusiva)
Oggetto Realizzazione di una canna fumaria e di una condotta aspirafumi [p. terra]

Unità immobiliare Fg 9 mapp. 311 sub 1, negozio.
Autorimessa – In CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 cat. C/6 p. T, via Piave 6
AUT. EDILIZIA 14/04/1994 n. 9/1994 n. 968 di prot.
Titolare XXXXXX (titolarità esclusiva)
Oggetto Apertura porta garage – sostituzione gronde e tetto del fabbricato principale –
restaurazione intonaci esterni

Unità immobiliare Fg 9 mapp. 583 [ora mapp. 311 sub 4 e mapp. 607 villa ora mapp. 607 sub 6
e mapp. 307, quest'ultimo escluso dal presente pignoramento]
AUT. EDILIZIA 25/07/1994 n. 14/1994 n. 1920 di prot.
Titolare XXXXXX (titolarità esclusiva)
Oggetto Adattamento locale esistente a centrale termica [p. terra]

Unità immobiliare Fg 9 mapp. 583 [ora mapp. 311 sub 2].
Dichiarazione 16/09/1995 n. 2272 di prot.
Rif. pratica AUT. EDILIZIA n. 14/1994 n. 1920 di prot.
Titolare XXXXXX (titolarità esclusiva)
Oggetto Certificazione del direttore lavori per richiesta di agibilità del locale

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.
Archivio Notarile di Pavia.
Ufficio Tecnico di: Scaldasole (PV).
Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.
Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 2° sem. /2024, Scaldasole (PV).
Il Borsino Immobiliare: ricerca su Scaldasole (PV) e paesi limitrofi.
Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore minimo al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2024). Nel Comune di Scaldasole (PV), per abitazioni in normale stato d'uso e manutenzione in zona centrale si hanno valori medi tra 770,00 €/m² e 940,00 €/m² e per autorimesse tra 520,00 €/m² e 610,00 €/m²; nessuna indicazione per negozi (allegato 3). Relativamente allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili si fa riferimento, in generale, ai tre livelli OMI (*ottimo, normale, scadente*) e, più specificatamente, alle definizioni di *normale, mediocre* e *scadente* in funzione del numero di elementi *scadenti* propri dell'unità immobiliare⁴ o del fabbricato (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento e altri elementi comuni quali accessi, ascensori e scale, facciate, coperture e parti comuni). Lo stato di conservazione e manutenzione *pessimo* fa riferimento alle condizioni generali del contesto in cui è compresa l'unità immobiliare o parte di essa. Si segnala che le unità immobiliari con le rispettive pertinenze, nel caso specifico, non derivando da interventi edilizi unitari e non hanno livelli omogenei di conservazione e manutenzione. Considerate le condizioni dei beni oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita per immobili simili, tali valori vengono opportunamente corretti. La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: UNI 10750/2005; DPR 138/98, allegato C; ISO 9836:2017. Si precisa inoltre che, poiché tali 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.

⁴ Art. 21 L. 27/07/1978, n. 392.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Per il perseguimento della maggior appetibilità e fruttuosità nella vendita degli immobili pignorati, considerate le caratteristiche tipologiche, l'uso effettivo di ogni singola unità immobiliare e la rispettiva consistenza, si ritiene opportuno procedere alla formazione di più lotti tenendo conto dei seguenti criteri:

- possibilità di formare lotti indipendenti e autonomi in grado di collocarsi nel mercato immobiliare della zona;
- possibilità di formare lotti composti da unità immobiliari omogenee per categoria catastale in considerazione anche delle aree urbane sulle quali insistono e ai rapporti di contiguità;
- possibilità di formare lotti, per quanto possibile, aggregando beni omogenei per stato di possesso⁵;
- possibilità di formare lotti evitando frazionamenti catastali delle unità immobiliari sia riducendo al minimo interventi edilizi necessari per renderli funzionalmente indipendenti.

Composizione dei lotti

Il compendio immobiliare è stato frazionato nei tre lotti seguenti:

LOTTO 1 – (Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso carraio al civico 6 di via Piave, **villa** di superficie commerciale 740 m² compresa in un più ampio fabbricato disposta su tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto e cantina al piano seminterrato per complessivi 20 vani catastali collegati da scala interna, **autorimessa** al piano seminterrato e portico in corpo staccato dalla villa su **area urbana** di pertinenza esclusiva adibita a giardino e cortile di 1.345 m² catastali contigua ad un **terreno** agricolo a seminativo di 214 m² e ad altra **area urbana** di 2.963 m² catastali con accesso anche dalla via della Quercia snc sulla quale insistono tre fabbricati accessori e una piscina.

LOTTO 2 – In Comune di Scaldasole (PV), **(proprietà 1/1)**

(Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso pedonale al civico 8 di via Piave, **abitazione** al piano terra composta da un piccolo locale ingresso e altro locale di abitazione con scala di salita per il piano primo con corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e in corpo staccato dall'abitazione, accessibile da androne carraio e corte, fabbricato con locali accessori su due piani non collegati internamente di cui al piano terra ex locale caldaia e **autorimessa** con piccola area di pertinenza esclusiva, il tutto per una superficie commerciale complessiva di 142 m².

LOTTO 3 – (Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso pedonale al civico 10 di via Piave, **negozio** di superficie commerciale 36 m² al piano terra composto da un locale principale con vetrina, altro locale retrostante con accesso dal cortile, bagno con disimpegno.

⁵ Nel caso di presenza di conduttori muniti di titolo opponibile alla procedura è stato applicato un deprezzamento economico in percentuale tenendo conto dell'importo del canone annuo concordato tra le parti e al periodo residuo della durata del contratto stesso. Con riferimento alla letteratura del settore (Manuale operativo del valutatore immobiliare, G. Castello, ed. Legislazione Tecnica, pagg. 283 e segg.) la percentuale di incidenza varia dal 10% al 25% del valore dell'immobile.

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

(Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso carraio al civico 6 di via Piave, **villa** di superficie commerciale 740 m² compresa in un più ampio fabbricato disposta su tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto e cantina al piano seminterrato per complessivi 20 vani catastali collegati da scala interna, **autorimessa** al piano seminterrato e portico in corpo staccato dalla villa su **area urbana** di pertinenza esclusiva adibita a giardino e cortile di 1.345 m² catastali contigua ad un **terreno** agricolo a seminativo di 214 m² e ad altra **area urbana** di 2.963 m² catastali con accesso anche dalla via della Quercia snc sulla quale insistono tre fabbricati accessori e una piscina.

DATI CATASTALI DEI BENI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Beni compresi nell'Atto di pignoramento del 20/05/2024 n. 3824 di rep. e nella Nota di trascrizione del 30/05/2024 ai nn. 5065/3869 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF, Comune di Scaldasole (PV)

1. Villa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	607	6	A/8	U	S1T123	20 vani	Via Piave 6	1.497,73

2. Autorimessa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	607	5	C/6	2	S1	45 m ²	Via Piave 6	85,99

3. Deposito

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	1329	1	C/2	U	T	93 m ²	Via della Quercia	86,45

4. Deposito-portico

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	1329	2	C/2	U	T	8 m ²	Via della Quercia	7,44

5. Deposito

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	1329	3	C/2	U	T	10 m ²	Via della Quercia	9,30

6. Piscina

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	1329	4	D/6	-	T	-	Via della Quercia	1.178,00

In CT, Comune di Scaldasole (PV)

7. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	607	Ente Urbano	-	1.345 m ²	-

8. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	1.329	Ente Urbano	-	2.963 m ²	-

9. Terreno

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	310	Seminativo	1	214 m ²	RD 1,38 RA 0,66

Intestazione dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure storiche per ciascun immobile del 18/04/2025 e sintetiche per soggetto dell'11/09/2025 in allegato 3, i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Scaldasole (PV)

10. Villa in via Piave 6

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	607	6	A/8	U	S1T123	20 vani	750 m ²	1.497,73

11. Autorimessa in via Piave 6

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	607	5	C/6	2	S1	45 m ²	54 m ²	85,99

12. Deposito in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	1	C/2	U	T	93 m ²	361 m ²	86,45

13. Deposito in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	2	C/2	U	T	8 m ²	25 m ²	7,44

14. Deposito in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	3	C/2	U	T	10 m ²	14 m ²	9,30

15. Piscina in via della Quercia snc

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	1329	4	D/6	-	T	-	-	1.178,00

In CT, Comune di Scaldasole (PV)

16. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	607	Ente Urbano	-	1.345 m ²	-

17. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	1329	Ente Urbano	-	2.963 m ²	-

18. Terreno

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	310	Seminativo	1	214 m ²	RD 1,38 RA 0,66

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Storia catastale dei beni

1. Villa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8

- Dal 22/10/2021, variazione nel classamento n. PV0057009 di prot. in atti dal 22/10/2021 (n.24071.1/2021), in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8 p. S1T123 classe U, consistenza 20 vani, sup. catastale 750 m² escluse aree scoperte 741 m², rendita 1.497,73 €

- al 30/11/2020, variazione per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, n. PV0067640 di prot. del 30/11/2020 (n. 3145.1/2020), Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8 consistenza 19 vani, rendita 1.422,84 €; soppressi al Fg 9 mapp. 607 i subalterni 3 e 4.

2. Autorimessa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6

- Dal 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6 consistenza 45 m² sup. catastale 54 m², rendita 85,99 €;

- al 07/09/2005, variazione del 18/12/1986 per ampliamento-frazionamento e fusione n. PV0135516 di prot. in atti dal 07/09/2005 (n.22.1/1986), in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6 consistenza 45 m², rendita 85,99 €;

- al 03/02/2004, variazione toponomastica n. PV0015971 di prot. in atti dal 03/02/2004 (n.1769.1/2004), in CF Fg 9 mapp. 607 sub 1 graff. 712 cat. A/8, p.T12 consistenza 17,5 vani, rendita 1.310,51, via Piave 3;

- al 30/06/1987, impianto meccanografico, in CF Fg 9 mapp. 607 sub 1 graff. 712 cat. A/8, p.T12 consistenza 17,5 vani, rendita 3.465 Lire, via Piave 3.

3. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2, via della Quercia snc

- Dal 28/09/2018, variazione nel classamento del 28/09/2018 n. PV0072433 di prot. (n. 19861.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2 classe U, p. T consistenza 93 m² sup. catastale 361 m², rendita 86,45 €;

- al 28/09/2017, costituzione n. PV0102703 di prot. (n. 1279.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2 classe U, p. T consistenza 93 m² sup. catastale 361 m², rendita 86,45 €;

- al 26/09/2017, costituzione n. PV0102076 di prot. associato con tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 cat. F/6, via della Quercia

4. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2, via della Quercia snc

- Dal 28/09/2018, variazione nel classamento n. PV0072433 di prot. in atti dal 28/09/2018 (n. 19861.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 8 m² sup. catastale 25 m², rendita 7,44 €;

- al 28/09/2017, costituzione n. PV0102703 di prot. in atti dal 28/09/2017 (n.1279.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 8 m² sup. catastale 25 m², rendita 7,44 €;

- al 26/09/2017, costituzione n. PV0102076 di prot. associato con tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 cat. F/6.

5. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2, via della Quercia snc

-Dal 28/09/2018, variazione nel classamento n. PV0072433 di prot. in atti dal 28/09/2018 (n. 19861.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 10 m² sup. catastale 14 m², rendita 9,30 €;

- al 28/09/2017, costituzione n. PV0102703 di prot. in atti dal 28/09/2017 (n. 1279.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2 classe U, p.T consistenza 10 m² sup. catastale 14 m², rendita 9,30 €;

- al 26/09/2017, costituzione n. PV0102076 di prot. associato con tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 1329 cat. F/6.

6. Piscina in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6, via della Quercia snc

- Dal 08/02/2021, variazione nel classamento n. PV0010436 di prot. in atti dal 08/02/2021 (n. 7221.1/2021), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6, rendita 1.178,00 €;

- al 03/03/2020, unità afferenti edificate su aree di corte del 02/03/2020 n. PV0012795 di prot. in atti dal 03/03/2020 (n. 146.1/2020), in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6, rendita 1.178,00 €.

7. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 607, via Piave civico 6

- Dal 07/12/2001, tipo mappale del 01/09/1986 n. 307305 di prot. in atti dal 07/12/2001 (n. 65088.1/1986), in CT Fg 9 mapp. 607 Ente Urbano, 1.345 m² (area di enti urbani e promiscui), variato al Fg 9 il mapp. 439;

- al 30/01/1976, impianto meccanografico; in CT Fg 9 mapp. 607 Fabbricato rurale, 1.333 m².

8. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 1329, via della Quercia

- Dal 18/02/2020, tipo mappale del 18/02/2020 n. PV0010177 di prot. in atti dal 18/02/2020 presentato il 18/02/2020 (n. 10177.1/2020), in CT Fg 9 mapp. 1329 Ente Urbano, 2.963 m², (area di enti urbani e promiscui);

- al 26/09/2017, tipo mappale del 26/09/2017 n. PV0101696 di prot. in atti dal 26/09/2017 presentato il 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CT Fg 9 mapp. 1329 Ente Urbano di 2.963 m², (area di enti urbani e promiscui); soppresso al Fg 9 il mapp. 439 e variato al Fg 9 il mapp. 583;

- al 07/12/2001, tipo mappale del 01/09/1986 n. 307305 di prot. in atti dal 07/12/2001 (n. 65088.1/1986), in CT Fg 9 mapp. 439 seminativo irriguo, 2.963 m², reddito dominicale 39,79 € reddito agrario 22,19 €; variato al Fg 9 il mapp. 607;

- al 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 439 seminativo irriguo, 2.975 m², reddito dominicale 77.350 Lire reddito agrario 43.138 Lire.

9. Terreno in CT Fg 9 mapp. 310

- Dal 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 310 seminativo, 214 m².

Coerenze del Lotto

(rif. allegato 7, elaborati planimetrici, schede catastali e sopralluoghi)

Nord: CT mappali 710, 561, 583, 690, 558, salto via della Quercia;

Est: CT mappali 1297, 1296, 1293, 1295, 307;

Sud: CT mapp. 307.

Ovest: via Piave, salto mappali 359, 569, 357, 353, 1231, 1233, 1235, 336, 323, 322, 317, 316, 312, 504, 693, 695, 620, 559, 690, 558.

Stato di possesso dei beni compresi nel lotto

Libero.

Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Nessuno.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

La villa con il portico in corpo staccato, l'autorimessa e l'area di pertinenza esclusiva sono immobili compresi nel Tessuto residenziale consolidato del centro storico (tav. PdR 01.a, Azzonamento) con modalità di intervento M4 (risanamento conservativo) per la villa, M5 (ristrutturazione edilizia) per il portico in corpo staccato (tav. PdR.02, Categorie di intervento). Vincolo antropico, manufatto di tutela architettonica e paesaggistica, tav. DdP.02 e DdP.03.

L'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329 di 2.963 m², contigua all'area di pertinenza della villa, è compresa nella zona residenziale di completamento azzonamento n. 8, art. 26.7 delle NTA del PGT, ossia Piani Attuativi di competenza comunale nel caso di superficie fondiaria SF > di 2000 m², parametri urbanistici ed edilizi: IF 0,33 m²/m², hmax 7,50 m, IC max 50%.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Composizione del Lotto e distribuzione interna dei locali come rilevato nei sopralluoghi

Con riferimento al dettaglio in allegato 7_Lotto 1, i beni sono accessibili dal carraio principale sulla via Piave al civico 6 e da un altro carraio sulla via della Quercia snc; entrambi permettono l'accesso alle due aree urbane tra loro contigue in CT Fg 9 mapp. 607 di 1.345 m² e in CT Fg 9 mapp. 1329 di 2.963 m². Nella prima area urbana insiste il fabbricato principale che comprende due porzioni simmetriche di categoria A/8 delle quali solo la porzione in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6, oltre al portico accessorio in corpo staccato e l'autorimessa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5, è pignorata; nella seconda area urbana insistono tre fabbricati accessori e una piscina, in CF Fg 9 mapp. 1329 rispettivamente subalterni 1, 2, 3 e 4.

1. Villa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8, piani S1T123, via Piave 6

La villa è parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari residenziali di categoria A/8 sorto con un intervento unitario che per caratteristiche tipologiche, costruttive e per grado di finiture risale alla fine dell'Ottocento o ai primi anni del secolo scorso (ex villa Berti).

Il fabbricato, arretrato rispetto alla via Piave, è preceduto da un giardino indiviso dall'altra porzione di area urbana in CT Fg 9 mapp. 307 esclusa dal pignoramento. La porzione di fabbricato che comprende i locali pignorati è composta dai piani rialzato, primo, secondo con accesso al sottotetto e un piano seminterrato, tutti serviti da una scala interna centrale rispetto alla pianta dell'edificio; con poche minime variazioni interne, la distribuzione dei locali è simmetrica anche per l'altra porzione non oggetto di pignoramento. Si segnala che le due porzioni, in seguito agli ultimi interventi edilizi, sono collegate ai piani rialzato e primo.

Dal giardino antistante alla via pubblica mediante scala e ripiano coperti da un portico, si accede al piano rialzato composto dai seguenti locali:

- 1 portico con accesso dalla scala con origine dal giardino, accesso all'ingresso con vano scala e corridoio, esposizione ovest;
- 2 ingresso con vano scala principale e corridoio con accesso dal portico, accesso a tutti i locali del piano rialzato e al balcone verso l'area di pertinenza retrostante al fabbricato, esposizione ovest-est;

- 3 sala con accesso dall'ingresso, porta interna di collegamento con la porzione non pignorata, presenza di stufa in maiolica ad accumulo a legna, esposizione ovest;
- 4 sala pranzo con doppio accesso dall'ingresso, esposizione nord-ovest;
- 5 soggiorno con accesso dal corridoio, esposizione nord;
- 6 bagno con accesso dal corridoio, presenza di due sanitari per bagno (vaso e bidet), esposizione nord-est;
- 7 sala principale con camino, accesso sia dalla zona antistante al vano scala sia dal corridoio, ampio varco di collegamento con il locale della porzione non pignorata in CF Fg 9 mapp. 307 sub 7, accesso al balcone verso la pertinenza retrostante, esposizione est;
- 8 balcone, accesso dal corridoio e locale principale 7, accesso mediante scaletta di discesa all'area di pertinenza retrostante al fabbricato;

Il piano primo, accessibile dal vano scala principale con origine dal piano rialzato, è composto dai seguenti locali:

- 1 corridoio con accesso dal vano scala, accesso a tutti i locali del piano primo e terrazzo, esposizione ovest;
- 2 camera con accesso dal corridoio, esposizione ovest;
- 3 camera con accesso dal corridoio e passante alla successiva, accesso al terrazzo, esposizione nord;
- 4 camera con accesso dal corridoio e passante alla successiva, esposizione nord;
- 5 camera con accesso dal corridoio, accesso al bagno, esposizione est;
- 6 bagno con accesso dal corridoio e dalla camera 5, esposizione est;
- 7 camera con accesso dal corridoio, esposizione est;
- 8 ripostiglio cieco con accesso dal corridoio;
- 9 terrazzo con accesso dal corridoio, esposizione nord-ovest.

Il piano secondo, accessibile dal vano scala principale con origine dal piano primo, è composto dai seguenti locali:

- 1 corridoio con accesso dal vano scala, accesso a tutti i locali del piano e al sottotetto non praticabile, esposizione nord;
- 2 camera con accesso dal corridoio, esposizione nord-ovest;
- 3 camera con accesso dal corridoio, esposizione nord;
- 4 bagno con con accesso dal corridoio, esposizione est;
- 5 camera con accesso dal corridoio, esposizione est;
- 6 ripostiglio cieco con accesso dal corridoio;
- 7 sottotetto non praticabile.

Il piano terzo di sottotetto accessibile dalla scala a rampa unica con origine dal piano secondo e non visitato per ragioni di sicurezza (si veda la scala in doc. fotografica in allegato 7_Lotto 1); secondo la scheda catastale il piano di sottotetto comprende tre porzioni passanti divise da due murature di spina.

Il piano seminterrato, accessibile sia dal sottorampa del vano scala al piano rialzato sia dall'area cortilizia retrostante al fabbricato mediante porta posta sotto al portico formato dall'intradosso del balcone al piano rialzato, comprende i seguenti locali:

- 1 corridoio con accesso dal portico al piano cortile, accesso a tutti i locali del piano deminterrato, esposizione est;
- 2 locale caladaia con accesso dal corridoio, esposizione nord;
- 3 locale cantina con accesso dal corridoio, esposizione nord;
- 4 locale cantina con accesso dal disimpegno 8, esposizione nord;
- 5 locale ripostiglio con accesso dal locale 6, esposizione nord-ovest;
- 6 locale cantina con accesso dal disimpegno 8, esposizione ovest;
- 7 locale cantina con accesso dal disimpegno 8;
- 8 disimpegno antistante la scala di salita al piano rialzato con accesso dal corridoio;
- 9 portico (sotto balcone 8 del piano rialzato) antistante l'apertura dell'autorimessa e corridoio 1, esposizione est;
- 10 autorimessa con accesso dal portico 9 e internamente dal disimpegno 8.

Si evidenzia che, come già accennato, al piano rialzato i locali 2, 6 e il balcone esterno retrostante il fabbricato sono collegati con porta o varco alla porzione non pignorata in CF Fg 9 mapp. 307 sub 7; analoghi collegamenti nell'interpiano del vano scala principale al piano rialzato.

Il portico in corpo staccato dal fabbricato, è posto a confine nord dell'area urbana di pertinenza alla villa ed è contiguo ed indiviso dal portico in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 insistente, con altre tre unità immobiliari, sull'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329.

2. Autorimessa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6, piano S1, via Piave 6

Autorimessa posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato, accesso dal carraio sulla via Piave civico 6, transito a lato del giardino antistante alla via pubblica e a lato fabbricato, ingresso al locale dall'area urbana retrostante.

L'autorimessa (locale 10) è collegata al locale 8 del piano seminterrato, da cui si accede con scala al piano rialzato.

3. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 1 cat. C/2, via della Quercia snc, piano terra

Fabbricato ad un piano posto sui confini nord-est dell'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329 composto da portico e contiguo locale deposito chiuso su due lati con accesso dal carraio sulla via della Quercia.

4. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 2 cat. C/2, via della Quercia snc

Fabbricato ad un piano posto sul confine sud dell'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329 composto da un portico aperto su tre lati, contiguo e indiviso dall'area urbana di pertinenza alla villa in CT Fg 9 mapp. 607; l'accesso al fabbricato è sia sulla via della Quercia sia dall'ingresso della villa su via Piave.

5. Deposito in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 3 cat. C/2, via della Quercia snc

Fabbricato ad un piano posto sui confini sud-est dell'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329 composto da un locale portico aperto su tre lati, contiguo e indiviso dall'area urbana di pertinenza alla villa in CT Fg 9 mapp. 607; l'accesso al fabbricato è sia sulla via della Quercia sia dall'ingresso della villa su via Piave.

6. Piscina in CF Fg 9 mapp. 1329 sub 4 cat. D/6, via della Quercia snc

Piscina interrata posta nell'area urbana di 2.963 m², accesso da cancello carraio sulla via della Quercia snc e dall'area urbana contigua di pertinenza alla villa in CT Fg mapp. 607, Ente Urbano.

7. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 607, via Piave civico 6

Area urbana con accesso dal carraio al civico 6 di via Piave adibita a giardino nella porzione antistante la via pubblica e incolta nella porzione retrostante il fabbricato residenziale. L'area urbana è pertinenza esclusiva della porzione di fabbricato in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8 e sub 5 cat. C/6 ed è indivisa dall'altra porzione residenziale non pignorata in CF Fg 9 mapp. 307 sub 7. Nella parte retrostante al fabbricato l'area è contigua e indivisa dall'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329, Ente Urbano,

8. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 1329, via della Quercia snc

Area urbana con accesso dal carraio sulla via della Quercia di pertinenza esclusiva alle quattro unità immobiliari di cui tre adibite a deposito e una piscina interrata. L'area è incolta ed è contigua e indivisa dall'area urbana in CT Fg 9 mapp. 607, Ente Urbano.

9. Terreno in CT Fg 9 mapp. 310

Terreno di forma rettangolare allungata a confine nord dell'area di pertinenza della villa, accessibile da porta ricavata nella muratura di recinzione interposta tra il terreno e la stessa area di pertinenza. L'area ha origine dalla testa del fabbricato rustico di due piani compreso nel Lotto 2 e si estende per circa la metà della lunghezza dell'area di pertinenza della villa fino all'altra area in CT Fg 9 mapp. 1329.

Caratteristiche strutturali e condizioni dei fabbricati

Villa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 cat. A/8, piani S1T123, autorimessa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5 cat. C/6, piano S1, via Piave 6, area urbana di pertinenza in CT Fg 9 mapp. 607

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	probabili in cls	-
Strutture verticali:	muratura di laterizio pieno con rastremazioni	normale
Solai:	probabili in putrelle di acciaio-laterizio	-
Tamponamenti:	muratura in laterizio pieno	normale

Copertura:	a falde, manto in laterizio, struttura in legno, passafuori in travetti di legno e assito, gronde e pluviali in rame	normale
Tavolati interni:	laterizio	mediocri
Scale esterne:	per accesso all'abitazione al piano rialzato, gradini prefabbricati in conglomerato cementizio colorato (rosa) con graniglia, struttura laterale in mattoni pieni, condizioni normali; dal balcone al cortile retrostante,alzata in lastra granito rosa, pedata in ceramica, condizioni scadenti	normali
Facciate:	facciata su via Piave, zoccolo in conglomerato di cemento e graniglia con modanatura marcapiano piano rialzato, paramento in mattoni pieni a due teste dai piani rialzato e primo con cornice in mattoni fino all'imposta degli archi delle finestre, intonaco con decorazioni geometriche ripetute dipinto a stampiglio dal piano primo al secondo fino alla cornice in mattoni della gronda, condizioni normali; la facciata retrostante del fabbricato è in intonaco tintecciato di colore bianco, condizioni mediocri	-
Davanzali esterni:	pietra piano rialzato, cornici prefabbricate in cemento e graniglia al piano primo e secondo	normali
Recinzioni:	sulla via Piave, zoccolo in mattoni pieni due teste interrotto da pilastri ripetuti sempre in mattoni e cappello superiore in piastra di cemento con modanatura e cancello carraio in ferro a due ante elettrificato, condizioni normali; a confine nord, muratura in mattoni pieni in parte intonacata, condizioni scadenti	-
Area pertinenziale:	porzione a giardino antistante alla via Piave, prato e arbusti, percorso carraio a confine nord in terra battuta e ghiaietto, condizioni mediocri; erbe e arbusti non curati e rampicanti sulla recinzione nord, condizioni scadenti	-
Caratteristiche interne e condizioni degli elementi		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza dei locali:	piano rialzato 330 cm; piani primo e secondo 345 cm; piano seminterrato 220 cm	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tintecciati	normali
Tavolati:	laterizio intonacato e tintecciato	mediocri
Pavimentazioni:	palladiana con differenti colori, parquet a quadrotti e inserti e a spina di pesce a listelli, piastrelle di cemento colorato di piccolo e medio formato con cornici differenziate a perimetro, balcone al piano rialzato in ceramica, condizioni scadenti, terrazzo al piano primo, laterizio; massetto di cemento al piano seminterrato cantine	mediocri
Scale interne:	scala principale a tre rampe, struttura in laterizio pieno, gradini con rivestimento in lastre di marmo Carrara (alzata e pedata), parapetto in ferro lavorato e corrimano in legno, condizioni normali; scala di salita per ispezione del piano di sottotetto, in legno a rampa unica assenza requisiti di sicurezza	-
Rivestimenti:	al piano rialzato e primo ceramica nei bagni	mediocri
Serramenti interni:	legno e vetro semplice o ante cieche in legno	scadenti
Serramenti esterni:	legno e vetro semplice per i piani rialzato, primo e secondo, in ferro per il piano seminterrato	scadenti

Oscuramenti:	non presenti	-
Sanitari:	al piano rialzato tazza e bidet, al piano primo lavabo, vasca, tazza e bidet; al piano secondo, vasca, lavabo, tazza, bidet	mediocri
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	autonomo a gas metano con caldaia al piano seminterrato, in traccia, termosifoni nei locali	non verificato
Portico accessorio ad un piano in corpo staccato di pertinenza alla villa		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza locali:	altezza media 335 cm	-
Fondazioni:	non verificabili, probabilmente dirette in mattoni pieni	-
Struttura verticale:	muratura in mattoni pieni su confine nord, setti e pilastri in mattoni pieni	scadenti
Copertura:	struttura a vista con travetti e assito superiore, manto in coppi, gronda e pluviali in rame	mediocri
Pavimentazione:	massetto in cemento	scadenti
Serramenti:	assenti, aperture su area pertinenziale	-
Impianti	elettrico parte in traccia e parte a vista	scadenti
Depositi in CF Fg 9 mapp. 1329 subalterni 1, 2, 3 cat. C/2, piscina sub 4 cat. D/6, in via della Quercia snc piano terra, area urbana di pertinenza in CT mapp. 1329, Ente Urbano		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	fabbricati, probabili in cls o dirette in mattoni pieni	-
Strutture verticali:	fabbricati, murature di laterizio pieno sui confini	mediocri
Copertura:	a falde, struttura in legno, passafuori in travetti di legno	scadenti
Facciate:	mattoni pieni	scadenti
Recinzioni:	a confine ovest, muratura in mattoni pieni a vista intervallata da lesene con cappello e copertina in cemento erba e arbusti privi di manutenzione; piscina di forma rettangolare interrata in c.a. con guaine di rivestimento e impianto di depurazione, non mantenuta	normali
Area pertinenziale:		scadente
Terreno in CT Fg 9 mapp. 310, seminativo		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Forma:	rettangolare allungata a confine nord del lotto	-
Recinzione:	in paletti di acciaio e rete metallica	normali
Piantumazioni:	arbusti spontanei, erba incolta	scadente
Accesso:	da porta in metallo ricavata nella muratura interposta tra terreno e area di pertinenza della villa; stante la larghezza della porta citata, le operazioni di campagna con mezzi meccanici non sono possibili se non transitando dal Lotto 2	scadente

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico e dalle schede catastali del 30/11/2020 n. PV0067640 di prot. relativamente alla villa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 e dalla scheda catastale presentata in data 18/12/1986 n. 22/86 di prot. relativamente all'autorimessa in CF Fg 9 mapp. 607 sub 5; dall'elaborato planimetrico del 03/03/2020 n. PV0012795, tipo mappale n. 10177 del 18/02/2020 relativamente all'area in CF mapp. 1329 e dalle schede catastali dei fabbricati in CF Fg 9 mapp. 1329 subalterni 1, 2, 3 del 28/09/2017 n. PV0102703 di prot. e dalla scheda del sub 4 mapp. 1329 Fg 9 in CF del 03/03/2020 n. PV0012795 di prot. relativamente alla piscina; dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scaldasole e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale dell'intero lotto

Stato di fatto non conforme alla documentazione catastale.

Si segnala che nell'estratto di mappa in CT Fg 9 del Comune di Scaldasole il fabbricato su due piani a confine nord-ovest è legato con cediglia all'area di pertinenza della villa; diversamente, nell'elaborato planimetrico in CF Fg 9 mapp. 607, lo stesso fabbricato viene identificato con il mapp. 710 (estratto ed elaborato in allegato 3). Si evidenzia che il mapp. 710 (con altri compresi nel successivo Lotto 2) è parte dell'appartamento su due piani con accesso sia dal portoncino al civico 8 di via Piave sia dal portoncino con accesso dal giardino della villa, essendo entrambi gli immobili da sempre collegati ed in capo ad un'unica proprietà.

Conformità edilizia e urbanistica dell'intero lotto

Stato di fatto rilevato conforme ai titoli abilitativi edilizi.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Regolarizzazione catastale, aggiornamento estratto mappa in CT per le ragioni sopra esposte.

Oneri e spese di regolarizzazione

Oneri per spese tecniche, forfetariamente 800,00 €.

Interventi necessari per l'autonomia del lotto

Per rendere completamente autonoma la porzione di fabbricato pignorata si rende necessario separare fisicamente le due porzioni di categoria A/8. Gli interventi consistono nell'erezione di murature per l'eliminazione dei collegamenti tra le due unità immobiliari realizzati nell'ultima ristrutturazione (si veda capitolo 8. Pratiche Edilizie). Nello specifico, la ricostituzione della muratura demolita per creare un ampio varco nel locale soggiorno (locale 6) del piano rialzato; la ricostituzione della muratura demolita per creare un varco all'interpiano del vano scala (piano rialzato) per collegare le due unità immobiliari al piano primo; la chiusura nel locale 2 del piano rialzato del vano porta di collegamento tra le due unità immobiliari, preesistente alla ristrutturazione.

In merito all'accesso pedonale dal civico 8 su via Piave dal vano ingresso al piano terra del fabbricato residenziale in CF Fg 9 mapp. 710 (e altri graffiati compresi nel Lotto 2), da cui, mediante portoncino è attualmente possibile l'accesso al giardino e alla villa, si ritiene che il mantenimento dello status quo contrasti con la prospettiva di vendita in lotti distinti e autonomi. Pertanto, si prevede il tamponamento in muratura del vano porta che dall'ingresso al piano terra del fabbricato residenziale permette l'accesso all'area pertinenziale della villa pignorata.

Oneri e spese forfetizzati per l'autonomia del lotto

Spese tecniche per attivazione procedura SCIA opere interne e soppressione dell'accesso pedonale alla villa attraverso l'ingresso dal vano posto nel fabbricato residenziale compreso nel Lotto 2; spese per rimozione di porta interna e portoncino esistenti, per realizzazione completa di tamponamenti interni divisorii nel rispetto della vigente normativa acustica edilizia, forfetariamente: 18.000,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfetariamente 8.000,00 €.

Presenza di amianto

Come rilevato nei sopralluoghi, non sono stati rinvenuti elementi in amianto. Nessuna indagine è stata compiuta per accertare la presenza di materiali interrati nelle aree inedificate del lotto, in particolare nell'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329.

Sgombero dei locali

Come rilevato nei sopralluoghi, nei locali visitati posti ai piani rialzato, primo e secondo sono presenti mobili o parti di essi in quantità limitata per l'uso residenziale; al piano seminterrato sono presenti quantità rilevanti di materiali vari e immondizia in sacchi soprattutto nell'autorimessa; materiali vari nel portico della villa in corpo staccato e nei tre fabbricati accessori (portici) presenti nell'area urbana contigua in CT Fg 9 mapp. 1329. Per sgombero e oneri di smaltimento si stimano 6.500,00 €.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Determinazione superfici commerciali del lotto

(allegato 7_Lotto 1, piante ai vari piani con destinazione d'uso riferite all'ultimo titolo abilitativo edilizio) **Villa con portico in corpo staccato, autorimessa e area di pertinenza**

Piano rialzato	Sup. pavimento m ²	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
1 Portico di ingresso al piano rialzato	-	6,50	0,35	2,27
2 Ingresso-vano scala-corridoio	35,70			
3 Sala	24,10			
4 Sala da pranzo	32,50	212,20	1	212,20
5 Soggiorno	17,90			
6 Bagno	16,90			
7 Sala con accesso al balcone	41,70			
8 Balcone con accesso all'area retrostante al fabbricato	-	22,70	0,30	6,81
Superficie commerciale	168,80	241,40	-	221,28
Piano primo				
1 Corridoio-vano scala	52,80			
2 Camera	24,10			
3 Camera	18,20			
4 Camera	18,90	204,50	1	204,50
5 Camera	17,50			
6 Bagno	8,20			
7 Camera	21,30			
8 Ripostiglio	11,20			
9 Terrazzo	-	13,77	0,30	4,13
Superficie commerciale	172,20	218,27	-	208,63
Piano secondo				
1 Corridoio-vano scala e accesso al piano sottotetto	49,80			
2 Camera	11,90			
3 Camera	16,50	139,20	1	139,20
4 Bagno	8,10			
5 Camera	22,40			
6 Ripostiglio cieco	11,50			
7 Sottotetto non praticabile	-	64,90	0,15	9,73
Superficie commerciale	120,20	204,10	-	148,93
Piano sottotetto (con altezza media 300 cm)				
Superficie commerciale		135,10	0,30	40,53
Piano seminterrato				
1 Corridoio	10,10			
2 Cantina-locale caldaia	20,30			
3 Cantina	18,10			
4 Cantina	15,40	169,70	0,40	67,88
5 Ripostiglio	11,30			
6 Cantina	50,80			
7 Ripostiglio	7,30			
8 Portico	-	21,60	0,20	4,32
9 Autorimessa (altezza 220 cm)	41,50	48,80	0,40	19,52
Superficie commerciale	174,80	240,10	-	91,72
Portico in corpo staccato di pertinenza della villa				
Superficie commerciale	-	97,10	0,30	29,13

Superficie commerciale complessiva della villa

Solo fabbricato esclusi giardino e cortile retrostante - - - **740,23**

Area urbana di pertinenza della villa

Giardino e cortile superficie 1010 m² circa escluso fabbricati

Terreno

Contiguo alla villa accessibile dall'area pertinenziale, qualità seminativo, per forma e accessibilità utilizzabile come orto, superficie 214 m²

Area contigua alla villa (CT Fg 9 mapp. 1329)

Area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329 di 2600 m² circa esclusi i fabbricati esistenti, nel PGT in zona residenziale di completamento (art. 26.7 NTA, PdR) accesso autonomo esistente da via della Quercia

Considerazioni generali sul valore del lotto

Ai fini del valore del lotto, le caratteristiche esterne della porzione di fabbricato – sicuramente pregevoli per tipologia, elementi architettonici, finiture, materiali impiegati e tecniche di esecuzione – non corrispondono alle condizioni riscontrate all'interno dei locali di abitazione in stato di manutenzione mediocre-scadente, sebbene vi sia stata una recente ristrutturazione interna finalizzata più al collegamento tra le due unità immobiliari ai piani rialzato e primo. Allo stato attuale, per poter essere abitati, i locali della porzione pignorata necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Inoltre, la contiguità dell'area di pertinenza esclusiva della villa, indivisa con l'altra di terzi non oggetto di pignoramento, nella prospettiva di vendita rappresenta un elemento poco attrattivo.

La consistenza in superficie dell'area urbana in CT Fg 9 mapp. 1329, contigua alla pertinenza esclusiva della villa rappresenta per potenzialità edificatoria prevista nel PGT un elemento apprezzabile⁶.

Date le caratteristiche rilevate e sopra indicate, si evidenzia che nel Comune di Scaldasole e nelle zone limitrofe non sono reperibili prezzi effettivi di compravendita (comparabili) e sono scarsi i prezzi offerta di immobili con consistenza e caratteristiche simili ai beni pignorati, se non in comuni con caratteristiche urbane e di mercato ben diverse rispetto al contesto di Scaldasole⁷.

Per ubicazione, caratteristiche e stato di conservazione degli immobili si ritiene congruo un valore del lotto pari a **550.000,00 €**.

Valore del Lotto 1	550.000,00	€
---------------------------	-------------------	----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolite ed incentivo all'acquisto all'asta	82.500,00	€
--	------------------	----------

Decurtazione per presenza di amianto	-	€
--------------------------------------	---	----------

Sgombero locali	6.500,00	€
-----------------	-----------------	----------

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	800,00	€
--	---------------	----------

Spese forfetarie per l'autonomia del lotto mediante interventi edilizi comprese spese fisse e tecniche di procedura autorizzativa (SCIA)	18.000,00	€
--	------------------	----------

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	442.200,00	€
--	-------------------	----------

Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)	442.200,00	€
---	-------------------	----------

⁶ L'area è compresa in zona residenziale di completamento azzonamento n. 8, art. 26.7 delle NTA del PGT con parametri urbanistici ed edilizi: IF 0,33 m²/m², hmax 7,50 m, IC max 50%.

⁷ Si riportano alcuni prezzi offerta per caratteristiche tipologiche più simili a quelle della villa oggetto di pignoramento, sebbene di diversa superficie commerciale e stato di conservazione.

Comune	Tipologia	Ubicazione	Sup. m ²	Prezzo €/m ²	Terreno m ²	Stato	Annno	Prezzi offerta
Sannazaro de' B.	Villa liberty indipendente	Semicentrale	351	830	900	Buono	1940	290.000,00 €
Voghera	Villa liberty indipendente	Semicentrale	364	960	300	Buono	1930	350.000,00 €
Godiasco	Villa liberty indipendente	Semicentrale	447	940	3000	Buono	1940	420.000,00 €

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

(Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso pedonale al civico 8 di via Piave, **abitazione** al piano terra composta da un piccolo locale ingresso e altro locale di abitazione con scala di salita per il piano primo con corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e in corpo staccato dall'abitazione, accessibile da androne carraio e corte, fabbricato con locali accessori su due piani non collegati internamente di cui al piano terra ex locale caldaia e **autorimessa** con piccola area di pertinenza esclusiva, il tutto per una superficie commerciale complessiva di 142 m².

DATI CATASTALI DEI BENI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Beni compresi nell'Atto di pignoramento del 20/05/2024 n. 3824 di rep. e nella Nota di trascrizione del 30/05/2024 ai nn. 5065/3869 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF, Comune di Scaldasole (PV)

1. Abitazione e accessori

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	311	2	A/3	3	T1	5,5 vani	Via Piave 8	213,04
	583	3						
	710	-						
	713	-						

2. Autorimessa

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	583	4	C/6	2	T	26 m ²	Via Piave 6	49,68

In CT, Comune di Scaldasole (PV)

3. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	311	Ente Urbano	-	64 m ²	-

4. Corte

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	561	Corte	-	130 m ²	-

5. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	583	Ente Urbano	-	86 m ²	-

Intestazione dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure storiche per ciascun immobile del 18/04/2025 e sintetiche per soggetto del 11/09/2025 in allegato 3, i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Scaldasole (PV)

2. Abitazione e accessori in via Piave 8

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	311	2	A/3	3	T1	5,5 vani	137 m ²	213,04
9	583	3						
	710							
	713							

3. Autorimessa in via Piave 6

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	583	4	C/6	2	T	26 m ²	32 m ²	49,68

In CT, Comune di Scaldasole (PV)

4. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	311	Seminativo	1	64 m ²	-

5. Corte

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	561	Corte	-	130 m ²	-

6. Ente Urbano

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita €
9	583	Ente Urbano	-	86 m ²	-

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Storia catastale dei beni

1. Abitazione in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graff. cat. A/3, via Piave civico 8

- Dal 21/09/2018, variazione nel classamento n. PV0069991 di prot. in atti dal 21/09/2018 (n. 19359.1/2018), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mapp. 710 graff. mapp. 713 cat. A/3 classe 3 p. T1 consistenza 5,5 vani sup. catastale 137 m², rendita 213,04 €;

- al 21/09/2017, variazione del 20/09/2017 per miglior precisazione grafica n. PV0100265 di prot. in atti dal 21/09/2017 (n. 24865.1/2017), in CF Fg 9 mapp. 710 graff. mapp. 713, mapp. 583 sub 3, mapp. 311 sub 2 cat. A/3 classe 3 p. T1 consistenza 5,5 vani sup. catastale 137 m², rendita 213,4 €;

- al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 713 graff. mapp. 710, mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3 cat. A/3 classe 3 p. T1 consistenza 5,5 vani sup. catastale 124 m², rendita 213,04 €;

- al 26/09/2011, variazione nel classamento n. PV0260503 di prot. in atti dal 26/09/2011 (n. 116733.1/2011), in CF Fg 9 mapp. 713 graff. mapp. 710, mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3 cat. A/3 classe 3, p. T1 consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 €;

- al 07/12/2010, variazione del 07/12/2010 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. PV0256568 di prot. (n. 33026.1/2010), in CF Fg 9 mapp. 710, mapp. 583 sub 3, mapp. 311 sub 2, mapp. 713 cat. A/4, p. T1 consistenza 5,5 vani, rendita 153,39 €.

2. Autorimessa in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4, cat. C/6, via Piave 8

- Dal 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 cat. C/6 classe 2, p. T consistenza 26 m² sup. catastale 32 m², rendita 49,68 €;

- al 07/09/2005, unità afferenti edificate su aree di corte del 29/06/1995 n. PV0135506 di prot. in atti dal 07/09/2005 (n. 248.1/1995), CF Fg 9 mapp. 583 sub 4 cat. C/6 classe 2, p. T consistenza 26 m², rendita 49,68 €.

3. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 311

- Dal 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 311 Ente Urbano, 64 m².

4. Corte in CT Fg 9 mapp. 561

- Dal Al 23/04/2018, variazione per bonifica identificativo catastale n. PV0033549 di prot. in atti dal 23/04/2018 (n. 1613.1/2018), in CT Fg 9 mapp. 561 corte, 130 m² (accessorio comune ad ente rurale ed urbano).

- Al 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 561 corte, 130 m² (area di enti urbani e promiscui).

5. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 583

- Dal 26/09/2017, tipo mappale n. PV0101696 di prot. del 26/09/2017 presentato il 25/09/2017 (n. 101696.1/2017), in CT Fg 9 mapp. 583 Ente Urbano, 86 m² (area di enti urbani e promiscui); soppresso al Fg 9 il mapp. 439 e variato al Fg 9 il mapp. 1329;

- al 29/04/2003, tipo mappale del 01/06/1995 n. 7751 di prot. in atti dal 29/04/2003 (n. 7751.1/1995), in CT Fg 9 mapp. 583 Ente Urbano, 86 m².
- al 30/01/1976, impianto meccanografico, in CT Fg 9 mapp. 583 Fabbricato rurale, 86 m².

Coerenze del Lotto

(rif. allegato 8_Lotto 2, estratto mappa, schede catastali e sopralluoghi)

Nord: in CT mappali 560, 627, 626, 1106, 590, 690, 558;

Est: in CT Fg 9 mapp. 1329;

Sud: in CT Fg 9 mapp. 607;

Ovest: via Piave

Stato di possesso dei beni compresi nel lotto

Appartamento e accessori nel fabbricato in corpo staccato: occupati con titolo opponibile alla procedura esecutiva.

L'appartamento su due piani fuori terra in via Piave civico 8 in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graffati, cat. A/3 classe 3 vani 5,5 sup. catastale 137 m² escluse le aree scoperte 127 m², è affittato con contratto di locazione (4+4) con decorrenza dal 20/08/2023 al 19/08/2027 registrato presso l'AdE di Magenta MI in data 29/08/2023 al n. 003809-serie 3T e codice identificativo TNG23T003809000UC (canone annuo 4.800,00 €).

Autorimessa al piano terra nel fabbricato in corpo staccato: libero.

Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Servitù di passaggio su porzione del mapp. 311 in CT Fg 9 adibito ad androne carraio e sulla corte del mapp. 561 in CT Fg 9 a favore delle unità immobiliari e aree cortilizie interne all'isolato. La servitù deriva dalla sentenza n. 114/84 di RG emessa dal tribunale di Vigevano il 20/01/1987 (presidente Romiti), registrata a Vigevano l'11/02/1987 al n. 151 serie 4.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Gli immobili sono compresi nel Tessuto residenziale consolidato del nucleo antico (tav. PdR.01.a, Azionamento) con modalità di intervento M5 (ristrutturazione edilizia) per l'autorimessa porzione del piano terra in CF Fg 583 sub 4, altra porzione al piano terra (ex locale caldaia) in CF Fg 9 mapp. 713 unità immobiliare unica e cassero al piano primo (tav. PdR.02, Categorie di intervento); Manutenzione straordinaria M2 l'appartamento al piano terra-primo e negozio al piano terra in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1.

Per maggior dettaglio: <https://www.comune.scaldasole.pv.it/it-it/vivere-il-comune/rubriche/piano-di-governo-del-territorio-pgt-3557-1-0226f951d730e7e43359c38da31a0cc4>

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Composizione del Lotto e distribuzione interna dei locali come rilevato nei sopralluoghi

Con riferimento al dettaglio in allegato 8_Lotto 2, il compendio è composto da un'abitazione su due piani accessibile dalla via Piave al civico 8 e dal giardino della villa (CF Fg 9 mapp. 607 sub 6, Lotto 1) ed un fabbricato accessorio in corpo staccato dall'abitazione con accesso dall'androne carraio (CT Fg 9 parte mapp. 311 Ente Urbano) e dalla successiva corte (CT Fg 9 mapp. 561); sull'androne e sulla corte esercitano diritto di passaggio le proprietà interne all'isolato.

1. Abitazione in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graff. cat. A/3, via Piave civico 8

L'abitazione è parte della cortina stradale di due piani fuori terra su via Piave con origine dal confine nord dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato ex villa Berti-Cozzi (CF Fg 9 mapp. 607 sub 6, Lotto 1).

Dal portoncino al civico 8 su via Piave, il piano terra è composto da:

- piccolo locale ingresso con accesso anche dal giardino della villa (Lotto 1), accesso al locale di abitazione con scala di salita al piano primo, esposizione sud-ovest.

Il piano primo è composto da:

- corridoio con accesso dalla scala con origine dal piano terra, accesso a tre locali e al bagno, esposizione est;
- cucina con accesso dal corridoio, accesso al soggiorno-pranzo, esposizione ovest;
- soggiorno-pranzo con accesso dalla cucina, esposizione ovest;

- camera da letto con accesso dal corridoio, esposizione ovest;
- camera da letto con accesso dal corridoio, esposizione ovest;
- bagno con accesso dal corridoio, esposizione est.

In corpo staccato dall'abitazione:

- al piano terra ex locale caldaia con accesso da cortile di terzi in CT Fg 9 mapp. 590, esposizione nord-est;
- al piano primo cassero senza scala di accesso, chiuso su tre lati, esposizione e apertura nord.

2. Autorimessa in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4, cat. C/6, via Piave 6

L'autorimessa è una porzione del piano terra contigua al locale ex caldaia posta nel fabbricato accessorio in corpo staccato dall'abitazione sopra descritto. L'autorimessa ha accesso dall'androne sulla via pubblica e dalla corte (CT Fg 9 mapp. 561); compete all'autorimessa un'area (CT Fg 9 parte mapp. 583 Ente Urbano) antistante l'ingresso della stessa. Il locale è accessibile da una porta carraia basculante e da una porta a lato nord con passaggio su area di terzi.

3. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 311

Area composta in parte dal negozio (Lotto 3) ed in parte dall'androne carraio che dalla via Piave accede alla corte (CT Fg 9 mapp. 561) interposta tra l'abitazione e il fabbricato su due piani in corpo staccato.

4. Corte in CT Fg 9 mapp. 561

Area cortilizia con accesso dall'androne carraio sulla quale esercitano diritto di passaggio carraio e pedonale le proprietà interne all'isolato.

5. Ente Urbano in CT Fg 9 mapp. 583

Area composta in parte dal fabbricato di due piani in corpo staccato dall'abitazione ed in parte dall'area di pertinenza esclusiva antistante all'ingresso dell'autorimessa e indivisa dalla corte (CT Fg 9 mapp. 561).

Caratteristiche strutturali e condizioni dei fabbricati

Abitazione in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graff. cat. A/3

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	non rilevabili, probabilmente in mattoni pieni	-
Strutture verticali:	muratura di laterizio rastremata	normali
Solai:	latero-cemento	normali
Tamponamenti:	muratura in laterizio pieno	normali
Copertura:	a falde, manto in laterizio, struttura in legno, passafuori in travetti di legno e assito, gronde e pluviali in rame	normali
Tavolati interni:	laterizio forato	normali
Facciate:	facciate su via Piave in mattoni pieni a vista per la porzione dell'appartamento su due piani, intonaco tinteggiato colore giallo per maggior parte del piano primo	normali
Davanzali esterni:	pietra, granito davanzali interni	normali
Recinzioni:	androne carraio non delimitato da cancello per accesso delle proprietà retrostanti la via pubblica; nessuna recinzione della corte ad eccezione dell'appezzamento di terreno contiguo al fabbricato in corpo staccato all'abitazione realizzata in rete metallica e paletti di acciaio	normali

Caratteristiche interne e condizioni degli elementi

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza dei locali:	piano terra h 330 cm; piano primo h 290 cm	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tinteggiati	normali
Tavolati:	laterizio intonacato e tinteggiato	normali
Scale interna:	scala a tre rampe con struttura di acciaio (scatolato) verniciato, gradini in legno massello, parapetto in acciaio con corrimano in legno	normali

Pavimentazioni:	ceramica	normali
Rivestimenti:	bagno e cucina in ceramica	normali
Serramenti interni:	legno tamburato e vetro	mediocri
Serramenti esterni:	legno e vetro camera	mediocri
Oscuramenti:	tapparelle in pvc	mediocri
Sanitari:	vasca, lavabo, bidet, vaso	mediocri
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	in traccia, autonomo a gas metano con caldaia murale, termosifoni nei locali	non verificato

Ex locale caldaia e autorimessa (CF Fg 9 mapp. 583 sub 4) al piano terra in corpo staccato dall'abitazione, cassero al piano primo

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	non rilevabili, probabilmente in mattoni pieni	-
Strutture verticali:	muratura di laterizio	scadenti
Solai:	probabilmente in putrelle e laterizio	-
Copertura:	a due falde con orditura in legno a vista, manto in coppi, gronde e pluviali in rame	normali
Tamponamenti:	muratura in laterizio pieno	scadenti
Intonaci esterni:	al civile con abbondanti porzioni mancanti o in distacco; stesse condizioni gli intonaci interni	scadenti
Altezza dei locali:	280 cm al piano terra e 285 cm circa al piano primo	scadenti
Soffitti:	orizzontali intonacati piano terra	scadenti
Scale interne:	assenti	-
Serramenti:	basculante in lamiera di acciaio verniciata ingresso autorimessa; porta in lamiera di acciaio ex locale caldaia e altra porta autorimessa	scadenti
Pavimentazioni:	massetto di cemento	scadenti
Impianti:	alimentazione elettrica al piano terra	-

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'estratto di mappa in CT Fg 9 Comune di Scaldasole, dalla scheda catastale del 21/09/2017 n. PV0100265 di prot. relativamente all'appartamento e accessori in corpo staccato, dalla scheda catastale del 29/06/1995 n. PV0135506 di prot. relativamente all'autorimessa, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scaldasole e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale dell'intero lotto

Stato di fatto non conforme alla documentazione catastale.

Si rimanda a quanto già segnalato allo stesso paragrafo del Lotto 1 in merito all'incongruità tra estratto mappa in CT ed elaborato planimetrico in CF del fabbricato residenziale compreso nel Lotto 2. Si evidenzia che le spese di regolarizzazione catastale sono poste a carico del Lotto 1.

Conformità edilizia e urbanistica dell'intero lotto

Stato di fatto rilevato conforme ai titoli abilitativi edilizi.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Regolarizzazione catastale, aggiornamento estratto mappa in CT per le ragioni sopra esposte.

Oneri e spese di regolarizzazione

Oneri per spese tecniche e costi fissi a carico del Lotto 1.

Interventi necessari per l'autonomia del lotto

Si rimanda a quanto già segnalato allo stesso paragrafo del Lotto 1 in merito all'accesso pedonale dal civico 8 su via Piave anche dell'unità immobiliare in CF Fg 9 mapp. 607 sub 6 che dal vano ingresso mediante portoncino accede al giardino e alla villa. Il mantenimento del passaggio pedonale a favore del Lotto 1 contrasta con la prospettiva di vendita in lotti distinti e autonomi e pertanto si prevede il tamponamento del vano porta con costi già posti in carico al citato lotto.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfetariamente 1.500,00 €.

Presenza di amianto

Come rilevato nei sopralluoghi, non sono stati rinvenuti elementi in amianto.

Sgombero dei locali

Come rilevato nei sopralluoghi, nei locali visitati posti al piano terra e primo dell'abitazione e accessori sono presenti mobili in quantità ordinaria per l'uso residenziale. Per sgombero e oneri di smaltimento si stimano 1.000,00 €.

Altre informazioni

L'appartamento al piano terra e primo è abitabile con limitati interventi di manutenzione ordinaria; nella prospettiva di un riutilizzo o ricollocazione funzionale, il fabbricato in corpo staccato necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Superfici commerciali del Lotto 2

Abitazione in CF Fg 9 mapp. 311 sub 2, mapp. 583 sub 3, mappali 710 e 713 graff. cat. A/3, via Piave civico 8

	Sup. pavimento m ²	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
Piano terra				
1 Ingresso	5,90			
2 Locale con scala di salita al piano primo	16,90	27,30	1	27,30
Piano primo				
1 Corridoio	9,70			
2 Cucina	13,80			
3 Soggiorno-pranzo	15,80			
4 Camera	15,60			
5 Camera	12,90			
6 bagno	3,80	89,50	1	89,50
Piano terra del corpo staccato dall'abitazione				
7 Ex locale caldaia	14,90	17,20	0,40	6,88
Piano primo del corpo staccato dall'abitazione				
8 Cassero	38,20	46,30	0,15	6,95
Superficie commerciale dell'abitazione				130,63
Autorimessa in CF Fg 9 mapp. 583 sub 4, cat. C/6, via Piave 6				
Piano terra				
9 Locale unico (parte contigua locale ex caldaia)	26,00	29,30	0,40	11,72
Superficie commerciale dell'autorimessa				11,72
Superficie commerciale complessiva Lotto 2	173,50	209,60	-	142,35

Per ubicazione, caratteristiche e stato di conservazione degli immobili si ritiene congruo un valore del lotto pari a **86.000,00 €**.

Valore del Lotto 2 **86.000,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolute ed incentivo all'acquisto all'asta **12.900,00 €**

Decurtazione per presenza di amianto - €

Sgombero locali **1.000,00 €**

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale - €

Deprezzamento economico (10%) per titolo opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2027	8.600,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	63.500,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)	63.500,00	€



LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

(Proprietà 1/1) - In Comune di Scaldasole con accesso pedonale al civico 10 di via Piave, **negozio** di superficie commerciale 36 m² al piano terra composto da un locale principale con vetrina, altro locale retrostante con accesso dal cortile, bagno con disimpegno.

DATI CATASTALI DEL BENE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Bene compreso nell'Atto di pignoramento del 20/05/2024 n. 3824 di rep. e nella Nota di trascrizione del 30/05/2024 ai nn. 5065/3869 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF, Comune di Scaldasole (PV)

1. Negozio

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
9	311	1	C/1	2	T	28 m ²	Via Piave 10	358,63

Intestazione del bene

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure storiche per ciascun immobile del 18/04/2025 e sintetiche per soggetto del 11/09/2025 in allegato 3, il bene è censito come segue:

1. Negozio in via Piave 10

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
9	311	1	C/1	2	T	28 m ²	36 m ²	358,63

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf XXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Storia catastale del bene

- Dal 10/10/2022, variazione nel classamento n. PV0072248 in atti dal 10/10/2022 (n. 72248.1/2022), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 28 m² sup. catastale 36 m², rendita 358,63 €;

- 13/10/2021, variazione del 10/10/2021 per diversa distribuzione degli spazi interni n. PV0054997 in atti dal 13/10/2021 (n. 23389.1/2021), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 32 m² sup. catastale 36 m², rendita 409,86 €;

- al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 33 m² sup. catastale 45 m², rendita 422,67 €;

- al 26/09/2011, variazione nel classamento n. PV0260503 di prot. in atti dal 26/09/2011 (n.116733.1/2011), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 33 m², rendita 422,67 €, via Piave 10;

- al 07/12/2010, variazione del 07/12/2010 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. PV0256568 di prot. in atti dal 07/12/2010 (n. 33026.1/2010), in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, p. T consistenza 33 m², rendita 363,02 €.

Coerenze del lotto

(rif. allegato 9_Lotto 3, estratto mappa, scheda catastale e sopralluoghi)

Nord: androne carraio in CT Fg 9 mapp. 311;

Est: corte in CT Fg 9 mapp. 561;

Sud: corpo abitazione piano terra in CF Fg 9 mapp. 710;

Ovest: via Piave.

Stato di possesso del lotto

Libero.

Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Nessuno.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il negozio è parte di un fabbricato compreso nel Tessuto residenziale consolidato del nucleo antico (tav. PdR.01.a, Azzonamento) con modalità di intervento M2 (manutenzione straordinaria).

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Composizione del Lotto e distribuzione interna dei locali come rilevato nei sopralluoghi

Con riferimento al dettaglio in allegato 9_Lotto 3, il negozio al piano terra è parte di un fabbricato di due piani che forma cortina sulla via Piave con accesso dal civico 10 e dall'androne e corte retrostante al fabbricato. Inattivo da tempo, il negozio era adibito a preparazione di prodotti alimentari d'asporto con attrezzature e forno elettrico.

Il negozio è composto da:

- locale principale con bancone adibito a vendita di prodotti alimentari da asporto e superficie per attesa o consumo, accesso da vetrina su strada e al locale retrostante, esposizione (vetria e finestra) ovest;
- locale retrostante per preparazione prodotti e dispensa, accesso dal precedente locale, accesso al cortile retrostante e al bagno, esposizione sud;
- disimpegno, accesso dal locale precedente;
- bagno con accesso dal locale precedente, esposizione sud.

Caratteristiche strutturali e condizione del fabbricato

Negozi in Cf Fg 9 mapp. 311 sub 1, via Piave 10

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	non rilevabili, probabilmente in mattoni pieni	-
Strutture verticali:	muratura di laterizio rastremata	normali
Solai:	latero-cemento	normali
Tamponamenti:	muratura in laterizio pieno	normali
Copertura:	copertura piano primo (appartamento) a falde, manto in laterizio, struttura in legno, passafuori in travetti di legno e assito, gronde e pluviali in rame	normali
Tavolati interni:	laterizio forato	normali
Facciate:	facciate su via Piave e verso cortile in intonaco civile tintecciato colore giallo	normali
Davanzali esterni:	pietra	normali

Caratteristiche interne e condizioni degli elementi

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza dei locali:	piano terra h 325 cm	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tintecciati	normali
Tavolati:	laterizio intonacato e tintecciato	normali
Pavimentazioni:	ceramica	normali
Rivestimenti:	bagno, parte del locale principale e locale retrostante per preparazione e dispensa, in ceramica	normali
Serramenti interni:	a soffietto in pvc e legno	mediocri
Serramenti esterni:	apertura e vetrina in alluminio con vetro camera con oscuramento in veneziana interna; idem finestra su strada	normali
Sanitari:	bagno del personale con lavabo e vaso	normali
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	in traccia, autonomo a gas metano con caldaia murale, termosifoni nei locali	non verificato

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'estratto di mappa in CT Fg 9 Comune di Scaldasole, dalla scheda catastale del 13/10/2021 n. PV0054997 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scaldasole e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale dell'intero lotto

Stato di fatto conforme alla documentazione catastale.

Conformità edilizia e urbanistica dell'intero lotto

Stato di fatto rilevato conforme ai titoli abilitativi edilizi.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Nulla.

Oneri e spese di regolarizzazione

Nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfetariamente 2.500,00 €.

Presenza di amianto

Come rilevato nei sopralluoghi, non sono stati rinvenuti elementi in amianto.

Sgombero dei locali

Come rilevato nei sopralluoghi, nei locali visitati posti al piano terra sono presenti attrezzature e mobili in quantità ordinaria per l'uso commerciale. Per sgombero e oneri di smaltimento si stimano 1.000,00 €.

Altre informazioni

I locali al piano terra sono utilizzabili con limitati interventi di manutenzione ordinaria.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Superfici commerciale del Lotto 3

Negozi in CF Fg 9 mapp. 311 sub 1 cat. C/1, via Piave civico 10

Piano terra	Sup. pavimento m ²	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
Locali				
1 Locale principale su via Piave	22,40			
2 Locale retrostante con accesso al cortile e bagno	4,80			
3 Disimpegno e bagno per il personale	3,80			
Superficie commerciale complessiva Lotto 3	31,00	36,40	1	36,40

Per ubicazione, caratteristiche e stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo un valore del lotto pari a **38.000,00 €.**

Valore del Lotto 3 **38.000,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolite ed incentivo all'acquisto all'asta **5.700,00 €**

Decurtazione per presenza di amianto - **€**

Sgombero locali **1.000,00 €**

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale - **€**

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti **31.300,00 €**

Prezzo base d'asta del Lotto 3 (piena proprietà 1/1) **31.300,00 €**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 27 settembre 2025

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti