

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 267/2024 R.G.E.I.
MARTE SPV S.r.L. nei confronti del Debitore
-Lotto unico-



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE I CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



N. **0267/24** R.G.E.



MARTE SPV S.r.L.

avverso



il Debitore



Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa **Mariaelena Cunati**



data di nomina per l'incarico: 15/07/2024
data del giuramento: 17/07/2024
data prossima udienza: 29/01/2025



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto unico -



*Tecnico incaricato: Arch. XXXXXXX XXXXX
iscritto all'Albo della Provincia di XXXX N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: XXXXXXX XXXX XXXXXXXX N° XX - XXXX
cellulare: XXXXXXXXXXX
email: xxxxxxx@xxxxxx.xx*



Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:



1 di 14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Porzione di fabbricato residenziale di due piani, da cielo a terra, con all'interno una sola abitazione formata da locali al piano terra e primo oltre ad altra porzione di fabbricato con autorimessa e locale deposito al piano terra, ripostigli al piano primo in Comune di Tromello -Pv- Via Pasubio n. 1/C
- Lotto unico -**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita alla porzione di fabbricato, da cielo a terra, con all'interno un solo appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre servizi, con locali al piano terra e primo, collegati tra loro da scala interna, oltre ad altra porzione di edificio, in posizione distaccata dalla precedente, anch'essa di due piani, con all'interno un'autorimessa e deposito al piano terra, ripostigli al piano primo.

Alle unità immobiliari in esame si arriva, dalla pubblica strada Via Pasubio, percorrendo una stradina privata a fondo chiuso, a servizio di tutti i fabbricati che la fronteggiano: le due porzioni di edificio, in cui si trovano le particelle oggetto della presente relazione sono state edificate in vecchia data, antecedentemente il 01/09/1967, in zona residenziale, entrambe di due piani fuori terra ed edificate, per un lato, in aderenza con altre costruzioni residenziali.

L'appartamento con locali al piano terra e primo è composto da soggiorno e cucina al piano terra, scala interna per l'accesso al piano primo dove ci sono due camere, bagno e balcone: compresi in questa unità immobiliare ci sono anche un locale di sgombero al piano terra e ripostigli al piano primo, all'interno di un'altra porzione di edificio, anch'esso di due piani, ubicato sul lato opposto della stradina privata, rispetto all'edificio residenziale.

Al piano terra di questa costruzione c'è anche un'autorimessa.

Tali immobili sono stati edificati in parte in aderenza con altri edifici limitrofi esistenti, in parte in fregio alla stradina privata di accesso.

Si precisa che per accedere al piano primo dove ci sono i tre vani ripostiglio, il bagno ed il balcone, non risultando esserci la scala interna, graficamente rappresentata nella scheda catastale, si deve percorrere la scala esterna in ferro, che si trova sulla proprietà di terzi.

Le particelle immobiliari in esame, correttamente indicate nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 25/06/2024 al Reg. Gen. n. 5929 e Reg. Part. n. 4526, si identificano, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- in Via Pasubio n. 1/C con i seguenti numeri:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT – 1 Via Pasubio n. 1/C R.C. € 214,86;
- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

Giudice Dott.ssa Mariacelena Cunati
Perito:

2 di 14



Coerenze del corpo di fabbrica al mapp.le 3074, con all'interno l'abitazione di tre vani, come da mappa NCT,

a nord: mapp 153 di altra proprietà;

ad est: mapp 3448 di altra proprietà;

a sud: mapp 167 strada di passaggio comune;

a ovest: mapp 3441 di altra proprietà.

Coerenze del corpo di fabbrica al mapp.le 3074, con autorimessa e locale di sgombero al piano terra, ripostigli e bagno al piano primo, come da mappa NCT,

a nord: mapp 167 strada di passaggio comune;

a est: mapp. 3061 di altra proprietà;

a sud: altra proprietà al mapp. 3099;

a ovest: altra proprietà al mapp. 3094.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, questo bene immobile è correttamente intestato in capo al proprietario:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX
XXXXX;

coniugato in regime di separazione dei beni, titolare della piena, intera ed esclusiva quota pari a 1000/1000 riferita alle unità immobiliari in parola.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Tromello -Pv-, Via Pasubio n. 1/c, comprende una porzione di fabbricato di due piani fuori terra, realizzato per la funzione abitativa, libero su tre lati, edificato per il lato ovest in aderenza ad altro edificio, con finestre di affaccio poste sul lato nord e sud della costruzione, con scala interna per il collegamento dei locali abitativi del piano terra con quelli del piano primo, oltre a locali pertinenziali ad uso deposito e ripostiglio, posti al piano terra e primo di altra porzione di fabbricato: completa la proprietà di cui si tratta un locale ad uso autorimessa posta al piano terra dell'edificio dove ci sono i locali deposito e ripostigli.

L'accesso pedonale e carrabile a questi immobili avviene dalla Via Pasubio dove, al civico numero 1, c'è il cancello d'ingresso che delimita la piccola strada privata che pone in comunicazione la pubblica via agli immobili oggetto della presente relazione valutativa, edificati uno a destra e l'altro a sinistra di tale passaggio privato.

La realizzazione dei fabbricati, in cui ci sono le particelle in esame, è avvenuta in epoca remota e comunque in data anteriore il 01/09/1967, successivamente, per dette costruzioni non sono state eseguite opere edili che hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente, come originariamente licenziate.

Esternamente i beni immobili in parola presentano un stato di conservazione insufficiente, durante il sopralluogo, all'esterno della parete perimetrale dell'edificio in cui si trovano i locali abitativi sono stati rilevati presenza di distacchi e di rigonfiamenti dell'intonaco, a causa dell'umidità di risalita presente nella muratura perimetrale, la mancanza di persiane esterne in una finestra del piano terra e la mancanza di opere di manutenzione che conferisce all'immobile un aspetto trascurato e di abbandono.

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:

3 di 14



All'interno di tale costruzione, i locali abitativi del piano terra e primo, pur avendo le caratteristiche richieste dal Regolamento d'Igiene, mostrano presenza di umidità nei soffitti sia al piano terra, sia al piano primo, con impianto di riscaldamento che deve essere sistemato e reso conforme alle disposizioni di legge. Le pareti all'interno dei locali sono state rifinite con intonaco di tipo civile, rifinite con tinteggiatura e le pavimentazioni presentano uno stato di conservazione sufficiente.

La costruzione in cui si trovano i locali accessori, ripostigli, depositi ed autorimessa, si trova in cattive condizioni e richiede l'esecuzione di opere per una completa ristrutturazione: esternamente la muratura perimetrale non è stata completamente intonacata, mancano alcuni serramenti, per la realizzazione della copertura sono state impiegate lastre in cemento amianto, in alcuni locali interni la pavimentazione è calcestruzzo e mancano le piastrelle di rifinitura, l'impianto elettrico non rispetta le disposizioni di legge.

La scala interna di collegamento, tra i locali del piano terra e quelli del piano primo, al momento del sopralluogo risultava mancante e per salire, dal piano terra al piano superiore, si utilizza una scala in ferro posta sulla proprietà confinante.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive, un abitazione con soggiorno, cucina, scala interna per l'accesso al piano superiore, dove ci sono due stanze, un bagno, disimpegno, una piccola cabina armadio ed un balcone di mq. 4,50, ha superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare residenziale è pari a mq. **112,00**¹ con altezza interna dei locali che pari a mt. 2,70 per soggiorno, camera e bagno, mt 2,95 per la cucina e mt. 2,80 per la seconda camera al piano primo. La superficie lorda complessiva del locale ripostiglio al piano terra, posto all'interno del fabbricato realizzato in posizione distaccata rispetto la costruzione abitativa, misura mq. **29,50**², con altezza interna di mt. 2,80, quella dei locali al piano primo è pari a mq. **50,00**³, e l'altezza interna è, in parte, di mt 2,70 ed in parte ha un'altezza media di mt. 2,80, il balcone misura mq. 2,30, la superficie lorda dell'autorimessa al piano terra misura mq. **21,50**⁴, con altezza media interna pari a mt. 2,55.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 07/11/2024, unitamente al custode Giudiziario nominato, l'abitazione era completamente occupata, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/05/2023, da mobili ed effetti personali dei locatari che qui risiedono.

Internamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione non sufficiente, che richiede opere di sistemazione; l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, funzionante, ma che necessita delle necessarie verifiche e sistemazioni per renderlo conforme alle attuali disposizioni normative in materia di sicurezza, l'impianto non era funzionante ed alcuni radiatori erano stati distaccati all'impianto stesso. Anche per tale impianto è necessario verificare la rispondenza delle caratteristiche con l'attuale normativa vigente in materia di sicurezza.

La disposizione interna delle pareti e dei locali dell'abitazione e quella del deposito con ripostigli al piano primo e dell'autorimessa, risultano correttamente rappresentate nelle

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott.ssa Mariacelena Cunati
Perito:

schede catastali allegata alla Denuncia di Variazione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al Prot. n. PV0090752 in data 22/07/2011.

I fabbricati che comprendono l'abitazione e l'autorimessa, si trovano all'interno del territorio edificato del Comune di Tromello, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati di due piani e villette singole, prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con limitata presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per il parcheggio pubblico: alla proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa si accede a piedi e con automezzi dalla pubblica strada denominata Via Pasubio, questa caratterizzata da un traffico generato prevalentemente dai residenti.

Caratteristiche della zona: in prossimità del centro storico del Comune di Tromello, con presenza di edifici prevalentemente per l'uso residenziale, di diversa tipologia per numeri di piani e caratteristiche edilizie, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: Tromello è un Comune della Provincia di Pavia, in Lombardia, nella Lomellina centrale sulla riva destra del torrente Terdoppio, il Comune ha una popolazione di circa 3.500 abitanti.

Il Comune si trova a circa 23 Km. da Pavia, a cui è collegato dalla strada provinciale SP598 (ex strada statale dei Cairoli, dista dal capoluogo regionale, Milano (Km. 38,3), da Vigevano (km. 12) e da Garlasco (km. 5).

Principali distanze dai collegamenti pubblici: autostrada A21 Al-Pc-Bs (Km. 25), autostrada A7 Mi-Ge (km. 7), Stazione Ferroviaria Vercelli-Pavia (Km. 1,0), Aeroporto Milano Linate (Km. 40), aeroporto Milano Malpensa (Km. 51).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono alcuni servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio e della grande distribuzione (sufficiente), farmacia (sufficiente), ufficio postale e banche (sufficiente), scuola dell'infanzia e primaria (insufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	21,50	1	21,50	Nord-Sud	Sufficienti
Cucina	18,50	1	18,50	Nord-Sud	Sufficienti
Locale di sgombero	21,00	0,5	10,50	Nord-Ovest	Insufficienti
Totale	61,00		50,50		
Camera doppia	21,00	1	21,00	Nord-Sud	Sufficienti
Camera singola	14,50	1	14,50	Sud	Sufficienti
Bagno	3,50	1	3,50	Sud	Sufficienti
Disimpegno	1,50	1	1,50	Interna	Sufficienti

Disimpegno	1,50	1	1,50	Interna	Sufficienti
Balcone 1	4,70	0,15	0,705	Sud	Sufficienti
Cabina armadio	1,80	1	1,80	Interna	Sufficienti
Ripostiglio 1	16,00	0,5	8,00	Nord-Ovest	Insufficienti
Ripostiglio 2	6,60	0,5	3,30	Nord	Insufficienti
Ripostiglio 3	9,80	0,5	4,90	Nord	Insufficienti
Bagno	2,80	1	2,80	Sud	Insufficienti
Vano scala	1,95	1	1,95	Interna	Insufficienti
Balcone 2	2,30	0,15	0,3445	Nord	Insufficienti
Totale	86,45		64,30		
Autorimessa al piano terra al NCEU fg 18 mapp 3073 sub 1					
Autorimessa	15,80	0,5	7,90	Nord-Sud	Insufficienti
Totale	15,80		7,90		

Caratteristiche descrittive:

Edificio residenziale in cui si trova l'abitazione con locali al piano terra e primo ed edificio in cui ci sono i locali depositi e ripostigli al fg 18 mapp 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074.

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante in muratura con travi in c.a., condizioni: sufficienti
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura):	tipologia: tetto in legno a falde inclinate, condizioni: sufficienti.
Gronda (struttura):	tipologia: in legno, condizioni: sufficienti.
Elementi di copertura (componente edilizia):	tipologia: tegole in cotto e lastre in cemento amianto; condizioni: da sistemare.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, rivestimento: in parte con intonaco tinteggiatura, in parte senza intonaco, condizioni: da sistemare.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: con ante a battente con vetri semplici, materiale: legno, condizioni: da sistemare.
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: persiane in legno, condizioni: da sistemare.
Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):	tipologia: non esistenti
Rifinitura pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura, condizioni: da sistemare.
Pavimentazione (componente edilizia):	tipologia: piastrelle in ceramica ad eccezione del locale di sgombero al piano terra e di un ripostiglio al piano primo
Impianto sanitario (componente edilizia):	tipologia: ad incasso, con lavandino, w.c., bidet, vasca e attacchi per lavatrice; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico (componente edilizia):	tipologia: in parte sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, ed in parte con canaline esterne alla muratura; condizioni: da verificare la conformità alle disposizioni di legge.

Giudice Dott.ssa Mariacelena Cunati
Perito:

6 di 14

Impianto di riscaldamento (componente edilizia): tipologia: non funzionante; elementi riscaldanti: termosifoni non collegati all'impianto; condizioni: da sistemare.

Impianto di scarico delle acque (componente edilizia): tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.

Allacciamento acquedotto (componente edilizia): tipologia: funzionante con tubazioni incassati nella muratura, condizioni: da verificare.

Edificio rustico in cui si trova l'autorimessa al piano terra al mapp 1529 sub 2 e deposito-legnaia al piano primo al mapp 1529 sub 4

Fondazioni (struttura): tipologia: in c.a., non accertata.

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante in muratura in mattoni pieni, condizioni: da sistemare

Travi (struttura): materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura, rivestimento: intonaco, condizioni: da sistemare.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ad un'anta basculante, materiale: lamiera metallica, condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna (componente edilizia): tipologia: ad un'anta basculante, materiale: lamiera metallica, condizioni: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 07/11/2024, alla presenza del nominato custode giudiziario tutti i locali ispezionati risultano completamente occupati da arredi ed effetti personali del proprietario e del conduttore.

Attualmente i locali al piano terra e primo, compresi nella porzione di fabbricato abitativo, esattamente rappresentato nella scheda catastale registrata in data 22/02/2011 al Prot. n. PV0090752, che raffigura l'intera particella al fg 18 mapp 3073 sub 2, risultano occupati dai Sigg. Xxxxx Xxxxxx e Xxxx Xxxxxx, denominati conduttori nel contratto di locazione sottoscritto in data 01/05/2023, registrato a Vigevano stessa data, che qui si allega. La durata della locazione decorre dal 01/05/2023 fino al 25/04/2027 con possibilità di tacito rinnovo per ulteriore periodo di anni quattro, ai sensi della legge 09/12/1998 n. 43, il canone concordato è di € 400,00 mensili.

Tale contatto è stato firmato in data successiva al pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano -Pv-, in data 31/03/2016 al Reg. Gen. n. 2366 e Reg. Part. n. 1630.

Invece l'autorimessa al fg 18 mapp 3073 sub 1, il locale di sgombero al piano terra ed i ripostigli al piano primo, rappresentati anch'essi nella scheda catastale registrata in data 22/02/2011 al Prot. n. PV0090752, e compresi nell'intera particella al fg 18 mapp 3073 sub 2 sono arredati ed utilizzati dall'esecutato.

L'abitazione mostrava uno stato di conservazione sufficiente, con impianto elettrico funzionante, anche se è necessario procedere alla verifica della rispondenza alle prescrizioni

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:

7 di 14

esistenti in materia di sicurezza, impianto di riscaldamento autonomo, con alcuni termosifoni in ghisa, elementi sanitari da sistemare.

All'interno dei locali di sgombero al piano terra e dei ripostigli al piano primo, l'impianto elettrico non risulta essere a norma e sono privi di impianto di riscaldamento.

La copertura dei locali al piano primo, realizzata con lastre in cemento amianto, è "a vista" e deve essere bonificata con l'asporto degli elementi in eternit e la posa di nuove lastre in fibrocemento.

Complessivamente l'abitazione in esame richiede l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per il conferire ai locali ispezionati le caratteristiche richieste per l'agibilità, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

- 4.3.1. Iscrizioni:

4.3.1.1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 25/03/2013 a firma del Dott. Xxxxxx Xxxxxxx, Notaio in Xxxxx Xxx Xxxxxxxx a suo Rep. n. 39693 e Racc. n. 21898, registrato a Xxxxxx Xxx Xxxxxxxx in data 04/04/2013 al n. 1558 Serie 1T, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano in data 05/04/2013 al Reg. Gen. n. 2889 e Reg. Part. 1985, a favore della Banca Nazionale de Lavoro, con sede in Roma -Rm- c.f.: 09339391006 e contro il Sig. Xxxxxxxxxx Xxxxxxxx nato il XX/XX/XXXX a Xxx Xxxxxxxx -Xx- c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, coniugato ed in regime di separazione dei beni, per un importo complessivo di €. 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00) per un finanziamento concesso di €. 105.000,00 (Euro centocinquemila/00), quale importo totale erogato, oltre interessi e spese.

L'ipoteca è iscritta sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, degli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- Via Pasubio 1/C che si identificano con i seguenti numeri:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT – 1 Via Pasubio n. 1/C R.C. €. 214,86;
- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:

8 di 14

4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 18/01/2016 Rep. n. 506 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Banca Nazionale de Lavoro, con sede in Roma -Rm- c.f.: 09339391006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano -Pv- in data 31/03/2016 al Reg. Gen. n. 2366 e Reg. Part. n. 1630, contro il Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a Xxx XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, coniugato ed in regime di separazione dei beni.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, degli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- Via Pasubio 1/C che si identificano con i seguenti numeri:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT - 1 Via Pasubio n. 1/C R.C. €. 214,86;
- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

4.3.2.2. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 07/06/2024 Rep. n. 4342 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia (erroneamente indicato nella trascrizione Tribunale di Vigevano) a favore di Banca Nazionale de Lavoro, con sede in Roma -Rm- c.f.: 09339391006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano -Pv- in data 21/06/2024 al Reg. Gen. n. 5853 e Reg. Part. n. 4465, contro il Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a Xxx XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, coniugato ed in regime di separazione dei beni.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, degli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- Via Pasubio 1/C che si identificano con i seguenti numeri:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT - 1 Via Pasubio n. 1/C R.C. €. 214,86;
- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

4.4. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.4.1. *Conformità edilizia: nessuna difformità.*

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:

9 di 14



Comune di Tromello, vista la rappresentazione grafica contenuta nelle schede catastali che rappresentano le unità immobiliari qui in oggetto, lo scrivente dichiara nella proprietà immobiliare in esame sono state accertate le seguenti difformità ovvero presenza opere realizzate in assenza del necessario titolo edilizio:

- Presenza di una finestra-luce nel vano scala dell'abitazione;
- Finestra di veduta al piano terra dell'edificio ripostiglio, non autorizzata.
- Scala a chiocciola, per collegamento del piano terra con il piano primo non esistente.

Per regolarizzare tali opere è possibile presentare un'istanza in sanatoria al fine dell'ottenimento del necessario titolo edilizio.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistica: **nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Tromello, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 3 del 26/01/2009, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2009, l'immobile in oggetto si trova all'esterno del perimetro del "Centro edificato" e ricompresa nelle "Aree del nucleo di antica formazione".

Tali zone trovano l'applicazione delle disposizioni normative di cui alla Parte seconda, Titolo VI, Capo II - "Aree del Tessuto Urbano Consolidato", con le prescrizioni attuative descritte all'art. 43 "Aree consolidate residenziali".

La funzione per la particella ad uso residenziale, del bene immobile di cui si tratta, in base alle prescrizioni del N.T.A. del P.G.T., è compresa tra quelle ammesse per questa zona.

4.4.3. Conformità catastale: **difformità.**

Esaminate le schede catastali che rappresentano le unità immobiliari comprese nella proprietà che si descrive, letto quanto riportato relative visure, documentazione tutta regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, in seguito al sopralluogo effettuato in località, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tromello, lo scrivente, come affermato e descritto al punto 4.4.1, afferma che per le particelle in esame sono state riscontrate alcune difformità, per cui anche le schede catastali, ottenuto il titolo edilizio in sanatoria, dovranno essere aggiornate.

La proprietà immobiliare in parola, formata da un'abitazione su due piani con locale accessori ed autorimessa al piano terra, risulta attualmente iscritta al N.C.E.U. del Comune di Trmello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT –
1 Via Pasubio n. 1/C R.C. €. 214,86;



- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio i beni immobili sopra elencati sono correttamente intestate all'attuale proprietario:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a Xxx XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni, titolare della piena, intera ed esclusiva quota pari a 1000/1000 riferita alle unità immobiliari in parola.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale riferite alle annualità precedenti:	€	0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	1.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario dei beni immobili al NCEU Comune di Tromello fg 18 mapp. 3073 sub 2 e 3073 sub 1

- 6.1.1 XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a Xxx XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della piena proprietà per l'intera quota, pari a 1000/1000, dal 25/03/2013 alla data odierna.

Con atto di compravendita in data 25/03/2013, redatto dal Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni -Mi-, al proprio Rep. n. 39692 e Racc. 21897, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 05/04/2013 al Reg. Gen. 2889 e Reg. Part. 1985, la Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il giorno XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, vendeva al Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX l'intera e piena quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita alle unità immobiliari comprese nel fabbricato residenziale esistente in Comune Tromello Via Pasubio n 1/C, attualmente censite presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT – 1 Via Pasubio n. 1/C R.C. € 214,86;
- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili al NCEU Comune di Tromello fg 18 mapp. 3073 sub 2 e 3073 sub 1.

- 6.2.1 XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il giorno XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXXX titolare della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, dal 06/04/2008 al 25/03/2013

In seguito alla morte di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.:XXX XXX



XXXXX XXXXX, deceduta in data 06/04/2008, già titolare del diritto di usufrutto, acquisito con atto del Dott XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX -Xx- in data 19/12/2001, a suo Rep. n. 109/59 e n. 111/61 registrato a Vigevano -Pv- in data 03/01/2002 al n. 23 e n. 27 Serie 1V, , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 27/12/2001 al Reg. Gen. 11077 e Reg. Part. n. 7836 e Reg. Gen. 11079 e Reg. Part n. 7837, il citato di diritto di usufrutto si è estinto e ricongiunto alla nuda proprietà. La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX in data 06/04/2008 diventa titolare della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, degli immobili in Comune Tromello Via Pasubio n 1/C, attualmente censite presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT – 1 Via Pasubio n. 1/C R.C. €. 214,86;
- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

6.2.2 XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il giorno XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare del diritto della nuda proprietà, per la quota di 1000/1000, XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare del diritto di usufrutto, per la quota di 1000/1000, dal 19/12/2001 al 06/04/2008.

Con atto di compravendita in data 25/03/2013, redatto dal Dott XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX -Pv- in data 19/12/2001, a suo Rep. n. 109/59 e n. 111/61 registrato a Vigevano -Pv- in data 03/01/2002 al n. 23 e n. 27 Serie 1V, , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 27/12/2001 al Reg. Gen. 11077 e Reg. Part. n. 7836 e Reg. Gen. 11079 e Reg. Part n. 7837, la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, e la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, acquistavano dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, la prima l'intera e piena quota della nuda proprietà e la seconda la prima l'intera e piena quota del diritto di usufrutto, insieme la piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, delle unità immobiliari in Comune Tromello Via Pasubio n 1/C, attualmente censite presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 PT – 1 Via Pasubio n. 1/C R.C. €. 214,86;
- fg. 18 mapp. 3073 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq. 15 PT Via Pasubio n. 1/C R.C. € 28,66.

6.2.3 Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, comproprietarie dell'intera ed esclusiva

proprietà, dal 01/01/2001 fino al 19/12/2001.
Per titoli anteriori il 01/01/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione dell'immobile in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, in Comune di Tromello -Pv- Via Pasubio 1/C, dettagliatamente un corpo di fabbrica in cui si trova un'abitazione di due piani, con locali al piano terra e primo, ed altra porzione di edificio, anch'essa di due piani con al piano terra autorimessa e locale di sgombero, ripostigli al piano primo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tromello -Pv-, sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 14/07/1994 e registrata al Prot. n. 2874, riferita alla Pratica Edilizia n. 36/94 presentata in data 08/06/1994 e registrata al Prot. n. 2874 per "Ristrutturazione fabbricato".
- Domanda di abitabilità presentata il 22/02/1996 al Prot. n. 1055.
- Concessione Edilizia rilasciata in data 14/12/2002 e registrata al Prot. n. 10780, riferita alla Pratica Edilizia n. 54/2002 presentata in data 18/10/2002 registrata al Prot. n. 8727 per "Sistemazione fabbricato civile abitazione e annessi accessori".
- Comunicazione di Inizio lavori presentata in data 09/02/2011 e registrata al Prot. n. 1583 per la "Realizzazione di tramezze interne in laterizio intonacate, formazione di pavimentazione per nuovo locale ripostiglio. Cambio di destinazione ad uso da ripostiglio a bagno, nel barricato accessorio annesso all'abitazione".

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono le due unità immobiliari qui descritte, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed al titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:

13 di 14



Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Tromello -Pv-, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona centrale, omogenea B1 e microzona catastale 1 del Comune di Tromello -Pv-.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Porzione di edificio con abitazione ,autorimessa al piano terra, porzione di edificio con deposito e ripostigli al piano terra e piano primo.	140,00	500,00	€ 70.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.	€ 14.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese per rimozione lastre in cemento amianto e rifacimento copertura:	€ 13.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€ 5.000,00

8.5. Prezzo dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.500,00

Pavia, 23 dicembre 2024

Il Perito

Allegati:

- Estratto satellitare.
- Estratto NCT.
- Visura catastale fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074.
- Visura catastale fg. 18 mapp. 3073 sub. 1.
- Planimetria catastale abitazione fg. 18 mapp. 3073 sub. 2 graffato al mapp 3074.
- Planimetria catastale autorimessa fg 18 mapp 3073 sub 1.
- Fotografie da 1 a 30.

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:

14 di 14

