

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 312/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

*e-mail castellottivalentina@libero.it
valentina.castellotti@ingpec.eu*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

- **Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di fabbricato di civile abitazione articolato su tre livelli fuori terra, con area esterna di pertinenza e locali accessori esterni, in Corana (Pv), Frazione Ghiaie, Via San Gregorio n. 2. La superficie commerciale dei beni è pari a 302,10 m².

- **Dati catastali**

Abitazione con pertinenze

Foglio 5, particella 1357, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11 vani, Superficie catastale 355,00 m², Rendita € 363,59, Via San Gregorio n. 2, Piano T-1-2.

- **Titolarità e stato di possesso**

Proprietà

– Proprietà per ½

prietà per

½ in regime di separazione dei beni.

Provenienza

Atto di compravendita datato 31/10/2007 repertorio n. 71160/13088 a firma del No [redacted] istrato a Crema il 05/11/2007 al n. 6321 Serie 1T.

Stato di possesso

L'immobile, in sede di sopralluogo, risultava libero.

- **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/10/2007 repertorio [redacted] nn. 10232/2103, [redacted] n sede a Genova,

Ipoteca legale derivante da norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 num. 602, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., iscritta a Voghera il 17/09/2008 ai nn. 7784/1320, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152 [redacted] (esecutato).

Ipoteca legale derivante da norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 num. 602, del 11/03/2010 repertorio n. 5208/79, iscritta a Voghera in data 22/03/2010 ai nn. 2017/387, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 0981650015 [REDACTED] (utato).

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/02/2009 repertorio n. 91, Pubblico ufficiale Tribunale di Voghera, iscritta a Voghera in data 02/07/2010 ai nn. 5127/1081, [REDACTED]

(esecutato).

Ipoteca giudiziale derivante da istanza ex art. 614 - 612 del 29/06/2009 repertorio n. 405/2008, Pubblico ufficiale Tribunale di Voghera, iscritta a Voghera in data 02/07/2010 ai nn. 5128/1082, a [REDACTED]

Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 17/06/2013, repertorio n. 719/7913, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A., iscritta a Voghera il 24/06/2013 ai nn. 3944/501, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano, C.F. 07244730961 [REDACTED]

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 17/08/2023 repertorio n. 4957, Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 19/09/2023 ai nn. 7209/5421, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (con sede a Napoli, C.F. 05828330638) [REDACTED] e [REDACTED]

- **Valore**

Valore intero stimato: € 120.840,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 18.126,00;
- forfettaria per sanatoria edilizia, chiusura pratica edilizia e regolarizzazione catastale: € 5.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 97.715,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

"(...) sui seguenti beni immobili siti in Corana (Pv), così descritti al Catasto Fabbricati del predetto Comune: da [REDACTED] a quota di ½ ciascuno:

- Foglio 5, particella 1357, categoria A/3, 11 vani;

Con ogni accessorio e pertinenza.

(...)."

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di fabbricato di civile abitazione articolato su tre livelli fuori terra, con area esterna di pertinenza e locali accessori esterni, in Corana (Pv), Frazione Ghiaie, Via San Gregorio n. 2.

NOTA

Il civico identificativo dell'immobile è il numero 4 di Via San Gregorio.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Corana (Pv) come segue: (**Allegato 2** - Visura catastale)

Foglio 5, particella 1357, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11 vani, Superficie catastale 355,00 m², Rendita € 363,59, Via San Gregorio n. 2, Piano T-1-2.

Il bene risulta attualmente intestato a:

[REDACTED]

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 5 di Corana da cui si evince la corrispondenza dell'immobile e sue pertinenze con il mappale 1357.



trata a Voghera il 25/03/1989 al n. 59 vol. 477 e trascritta a Voghera il 27/05/1991 ai nn. 3271/2663.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/10/2007 repertorio n. 71161/13089, Notaio Vincenzo Scali di Crema, iscritta a Voghera il 09/11/2007 ai nn. 10232/2103, a favore di BANCA CA.RI.GE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede a Genova, C.F. 03285880104, [REDACTED]

Ipoteca legale derivante da norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 num. 602, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A., iscritta a Voghera il 17/09/2008 ai nn. 7784/1320, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152, c [REDACTED] (esecutato).

Ipoteca legale derivante da norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 num. 602, del 11/03/2010 repertorio n. 5208/79, iscritta a Voghera in data 22/03/2010 ai nn. 2017/387, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152, [REDACTED] (esecutato).

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/02/2009 repertorio n. 91, Pubblico ufficiale Tribunale di Voghera, iscritta a Voghera in data 02/07/2010 ai nn. 5127/1081, a [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da istanza ex art. 614 – 612 del 29/06/2009 repertorio n. 405/2008, Pubblico ufficiale Tribunale di Voghera, iscritta a Voghera in data 02/07/2010 ai

Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 17/06/2013, repertorio n. 719/7913, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A., iscritta a Voghera il 24/06/2013 ai nn. 3944/501, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano, C.F. [redacted] (tutato).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 17/08/2023 repertorio n. 4957, Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 19/09/2023 ai nn. 7209/5421, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (con sede a Napoli, C.F. 05828330638) [redacted] ati).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

Il bene oggetto della presente si trova in Corana (Pv), in Frazione Ghiaie, piccolo centro della provincia di Pavia posto in Oltrepo, a circa 30 km dal capoluogo in direzione sud ovest. L'immobile si trova in frazione Ghiaie, in Via San Gregorio, posta a nord ovest del tessuto abitato principale, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.



Foto aerea di Corana con localizzazione del bene

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Corana (Pv), in particolare della Tavola 22 "Carta di disciplina delle aree - INTERO COMUNE" (Variante parziale 2022) del Piano delle Regole si evince che il fabbricato con le relative pertinenze ricade all'interno degli "Ambiti residenziali del tessuto storico - A", interno alla perimetrazione del limite di rispetto dei pozzi idropotabili.



Estratto del P.G.T. di Corana con individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare della presente relazione di stima si compone di abitazione unifamiliare pluripiano, articolata su due livelli fuori terra con piano sottotetto, locale accessorio al piano interrato, area esterna di pertinenza, in Corana (Pv), Frazione Ghiaie, Via San Gregorio n. 4.

Si tratta di stabile risalente al vecchio impianto edificato del paese, posto sulla Via San Gregorio da cui è possibile accedere da portoncino identificato al civico numero 4. Su un breve tratto di derivazione laterale, non asfaltato, si apre un ampio cancello carraio che conduce all'area esterna di proprietà esclusiva, né visibile né accessibile dalla strada. L'area è completamente perimetrata da recinzioni di differente natura e tipologia: muro di cinta a chiusura per il perimetro su strada, rete metallica con paletti per i confini con le proprietà adiacenti, ad eccezione di un tratto con muretto e pilastri intonacati e tinteggiati con tamponamento permeabile, il tutto finito con fila di coppi. L'area esterna, prevalentemente a verde, incolta e in stato di abbandono, risulta parzialmente pavimentata in cemento, vetusto e ammalorato, in prossimità dell'abitazione. L'immobile si compone di due blocchi comunicanti internamente tra loro: uno principale sviluppato su due piani fuori terra con sottotetto e un secondo ad un solo livello che ospita locale di sgombero e spazi accessori.

Varcando il portoncino d'ingresso aperto su Via San Gregorio, si trova un primo locale d'ingresso, comunicante da un lato con l'ampio soggiorno, dall'altro con il blocco accessorio che prevede un primo locale di sgombero a cui segue un piccolo w.c., al rustico, non disimpegnato. Tra questi ambienti si trova un volume chiuso, che, vista l'impossibilità di accedervi, non è stato rilevato. Proseguendo nel soggiorno, si trova un ulteriore locale aperto con saracinesca sulla Via San Gregorio, originariamente probabile sede di esercizio commerciale di vicinato. Un corpo scala centrale conduce al piano primo dove si trovano tre camere da letto, un bagno e un locale ripostiglio utilizzato come cabina armadio. Da una delle camere è possibile uscire sul balcone e accedere all'ultima rampa di scale che conduce al piano sottotetto: un unico grande ambiente, ad oggi utilizzato come deposito.

Scendendo al piano terra, passando da un varco ritagliato su uno dei setti portanti del corpo scala, si trova un'ultima breve rampa che conduce al locale cantina posto al piano interrato, in corrispondenza della cucina.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in latero cemento.	-
Struttura portante	La struttura portante in muratura perimetrale in mattoni pieni.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti di mattoni pieni, intonacati e tinteggiati.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a falde inclinate.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in tegole.	-
Scala interna	Alzate e pedate rivestite in beola.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e tinteggiate.	Molteplici punti appaiono ammalorati e privi di intonaco e tinteggiatura.

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in legno con vetro singolo. Alcuni serramenti risultano in alluminio con vetrocamera. Portone in ferro e vetro, con vetro singolo, nel locale di sgombero al piano terra.	Sufficiente
Infissi esterni	Persiane in legno. Il blocco dell'abitazione che si sviluppa su piano terra, primo e sottotetto, non presenta le schermature solari esterne installate su Via San Gregorio.	Persiane esterne in legno molto ammalorate, ove presenti.
Porta d'ingresso	Portoncino in legno con serratura non blindata, aperto su Via San Gregorio.	Sufficiente
Porte interne	In legno e vetro.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Insufficiente
Pavimenti	In ceramica in piastrelle 30x30 cm in tutti i locali di abitazione.	Sufficiente
Soffitti	Intonacati e tinteggiati	Insufficiente. Si segnalano molteplici punti di forte ammaloramento da ricondurre principalmente ad infiltrazioni.
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Sufficiente
Balcone	Pavimentato e con ringhiera in ferro	Mediocre e con basso livello di

	battuto su due lati sui tre.	sicurezza vista la mancanza di un lato di ringhiera.
Sottotetto e cantina	Cemento a terra, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate in parte. Copertura in legno a vista nel sottotetto.	Si segnalano molteplici punti ammalorati in copertura.
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in ceramica 30x30 cm su tutte le pareti dell'arredo della cucina fino a 2,00 m (al piano terra) e del bagno (al piano primo) fino a 2,10 m.	Sufficiente
Area esterna pertinenziale	Area verde incolta e in stato di abbandono, completamente recintata sul perimetro, in parte pavimentata in cemento ammalorato.	Mediocre

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Caldaia autonoma murale a gas metano installata a parete ma non funzionante.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali.	

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'immobile oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Area esterna di	-	345,70	Est - Sud Est	Insufficienti

pertinenza				
Disimpegno	-	1,50	Sud	Insufficienti
Scala interna	-	4,50	-	Sufficienti
Cucina	2,75	23,15	Sud	Sufficienti
Soggiorno	2,75	22,55	Ovest	Sufficienti
Locale (con saracinesca aperto su Via San Gregorio)	2,75	35,80	Ovest - Nord	Insufficienti
Locale di sgombero	2,60	20,50	Est	Insufficienti
w.c.	2,60	6,05	Sud	Rustico
Locale non rilevato (Locale chiuso non accessibile)	Non rilevata	Non rilevata (10,40 da planimetria catastale)	-	-

PIANO PRIMO

Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Bagno	2,65	5,35	Nord	Sufficienti
Camera 1	2,65	20,50	Nord - Nord Ovest	Sufficienti
Camera 2	2,58	22,40	Sud	Sufficienti
Camera 3	3,00	23,40	Sud	Sufficienti
Ripostiglio	2,65	10,15	Nord	Sufficienti
Balcone	-	20,80	Sud Ovest - Sud Est	Insufficiente
Scala	-	4,40	-	Sufficienti

PIANO SOTTOTETTO

Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Sottotetto	Hmax=3,40 Hmin=2,15	46,50	Nord - Sud - Ovest	Rustico

PIANO INTERRATO

Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Cantina	2,00	11,50	-	Rustico

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Corana, le planimetrie catastali (**Allegato 4**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. L'edificazione del fabbricato oggetto della presente valutazione risulta ante 01/09/1967 e a seguito di richiesta di accesso agli atti, non è emersa alcuna presentazione di pratica edilizia

tesa ad autorizzare lo stato dei luoghi. Alla luce di questo, si ritiene di poter esprimere un giudizio unicamente in merito alla conformità catastale dell'immobile. Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo con la rappresentazione catastale si riscontrano i seguenti punti di difformità:

- Costruzione di tramezza con porta di collegamento nel soggiorno al piano terra che crea due ambienti separati nell'originario locale ad L;
- Demolizione della tramezza disegnata nel w.c. posto al piano terra;
- Dal soggiorno, dal varco esistente sul muro della scala, si accede ad un'ulteriore rampa che conduce alla cantina al piano interrato, posta sotto la cucina, non segnalata in planimetria.



Estratto planimetria catastale con indicazione delle difformità (in colore rosso le costruzioni e in colore giallo le demolizioni)

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non

confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Abitazione (PT+P1)	243,57	1
Locali accessori e locale di sgombero (PT)	15,19	0,33
Balcone (P1)	1,04	0,05
Piano sottotetto	21,04	0,33
Cantina al piano interrato	3,96	0,33
Area esterna pertinenziale	17,28	0,05
Superficie commerciale totale: 302,10 m² (valore arrotondato)		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Abitazione con pertinenze

- Superficie commerciale: 302,10 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 400,00 €/m²
- Valore: 120.840,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 120.840,00 € (centoventimilaottocentoquaranta/00)



La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	18.126,00
Spese condominiali insolute al biennio		
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento forfettario per eventuale sanatoria edilizia, chiusura pratica edilizia e regolarizzazione catastale (difformità interne e cantina al piano interrato)	X	5.000,00

VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA

€ 97.715,00
(novantasettemilasettecentoquindici/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 14 Marzo 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti