



# TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice della Esecuzione: dr. Erminio Rizzi



## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.328/2023



**Contro**

**XXX**



## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO



Tecnico Incaricato: *Geom Massimo Casazza*  
27029 Vigevano – Via Pietro Mascagni, 22  
Tel. 3356279221 - e-mail: [studiocasazza@gmail.com](mailto:studiocasazza@gmail.com)

---



## 1 – CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 1.a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 di :

XXX :

- in Comune di CONFIENZA (PV), Via Angelo Boschi n.27:

1) Negozio censito nel C.F. di CONFIENZA al:

**Fg.26 p.lla 2135 sub. 5, ctg. C/1, classe 2, piano T, mq.103, r.c. Euro 1.553,30**

già Fg.26 p.lla 2135 sub. 2 e sub. 4 e già p.lla 423 sub. 1 graffato alla p.lla 1593 sub. 1 e alla p.lla 2135 sub. 1, e già p.lla 423 graffata alla p.lla 425 e alla p.lla 1593;

2) Appartamento su due piani con annesso cortile pertinenziale censito nel C.F. di CONFIENZA al:

**Fg.26 p.lla 2135 sub. 3, ctg. A/4, classe 2, piano T-1, mq.144, vani 6,5, r.c. Euro 231,63**

già p.lla 423 sub. 1 graffato alla p.lla 1593 sub. 1, p.lla 2135 sub. 1 e già p.lla 423 graffata alla p.lla 425 e p.lla 1593

Coerenze in un sol corpo con riferimento alla mappa di C.T. : a nord p.lla 266, ad est p.lle 2470 e 2300, a sud la Via Angelo Boschi, ad ovest p.lla 2365.

### 1.b. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi.

### 1.c. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:nessuna

1.2. Convenzioni Matrimoniali: Nessuno

1.3. Atti di asservimento urbanistico:nessuno

1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

1. ISCRIZIONE del 13/10/2009 – ai nn.10432/2129

Atto Notaio Limontini Claudio del 06/10/2009 Repertorio 12433/7959

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore Di BANCA POPOLARE DI INTRA spa per la complessiva somma di €.176.400,00 (capitale di €.98.000,00)

2. TRASCRIZIONE del 26/09/2023 - Registro Particolare 6352 Registro Generale 8782

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 4887 del 01/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PER LA QUOTA DI 1/2 contro l'esecutata a favore di INTESA SAN PAOLO spa

### 1.d. VALORE STIMATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

**Prezzo base d'asta quota indivisa di metà (1/2)**

**€. 29.000,00**

## 2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Attualmente gli immobili risultano di proprietà della esecutata

- XXX per la quota di 1/2 di piena proprietà e del coniuge, in regime di separazione dei beni, XXX per la quota di 1/2 di piena proprietà, pervenuti per acquisto dell'immobile allora censito al catasto Fabbricati al

Fg.26 p.lla 423 sub. 1 graffato alla p.lla 1593 sub. 1 e alla p.lla 2135 sub. 1, P.T-1, Cat, A/4, cl.1, v. 9, R.C. €.274,24

da XXX nato a MORTARA il 31/03/1961, in virtù di atto di compravendita Notaio LIMONTINI CLAUDIO del 06/10/2009, rep. 12432/7958, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 13/10/2009 ai nn.10431/6476;

- al Sig. XXX la proprietà è pervenuta con atto Notaio MONTENERO LORENZO del 16/07/2003, rep. 53005, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 22/07/2003 ai nn.8722/5720 con il quale XXX riceve la quota di 1/2 di Piena Proprietà da XXX nato a [REDACTED]

- i Sigg. XXX e XXX acquistano quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno atto Notaio PAOLO SEDINO del 09/03/1992, rep. 45395/9125, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 27/03/1992 ai nn.2691/2013 dalla società XXX con sede in CONFIENZA;

### 3. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

#### 3.1 Accertamento di conformità:

1) non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario di costruzione dello stabile, né alcuna pratica edilizia presentata dai precedenti proprietari che, nell'atto di compravendita Notaio LIMONTINI CLAUDIO del 06/10/2009 dichiarano i fabbricati di origine ante 1967;

Al CATASTO risulta l'Impianto meccanografico del 30/06/1987 della Unità Immobiliare:

fg.26 n. 425 graffato al n.423 e al n.1593, cat. D/1, Via Angelo Boschi n. 23-25, Piano PT – 1 e successiva DENUNCIA DI VARIAZIONE per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/07/2003 Pratica n. 206768 in atti dal 07/07/2003 (n. 20654.1/2003) che conferma l'identificativo e come da planimetria storica allegata alla presente.

Della costituzione e della successiva variazione **non risulta** alcuna pratica edilizia presentata al Comune di Confindenza.

2) Poco prima della stipula dell'atto di trasferimento il venditore presentava al CATASTO DENUNCIA per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/06/2009 Pratica n. PV0138474 in atti dal 05/06/2009 da FABBRICATO A DESTINAZIONE SPECIALE A FABBRICATO A DESTINAZIONE ORDINARIA (n. 17668.1/2009) come da planimetria storica allegata alla presente

Di questo cambio di destinazione, senza opere edilizie, **non risulta** alcuna pratica edilizia presentata al Comune di Confindenza.

Successivamente l'esecutata, assieme al comproprietario presentava al Comune di Confindenza:

3) **D.I.A.** Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.44/2009 del 15/12/2009 relativa a "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER FORMAZIONE MARKET SPECIALIZZATO IN ESERCIZIO DI VICINATO" alla quale è seguita presentazione al Catasto di:

VARIAZIONE del 25/11/2010 Pratica n. PV0243004 in atti dal 25/11/2010 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.31402.1/2010) risultando la costituzione delle seguenti unità immobiliari:

Fg.26 n.2135 sub.2 cat.C/1 cl.1 mq.103 Euro 1.335,20 Via Angelo Boschi n.23 Piano T

Fg.26 n.2135 sub.3 cat.A/4 cl.1 vani 6,5 Euro 198,06 Via Angelo Boschi n. 23 Piano T-1

Come da planimetrie storica sub.2 e attuale sub.3 allegata alla presente.

4) **S.C.I.A.** SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' n.13/2013 del 11/12/2013 (presentata dall'ex conduttore dell'immobile) per l'intervento di "ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO PER NUOVA ATTIVITA' COMMERCIALE RICETTIVA TIPO RISTORANTE PIZZERIA" alla quale è seguita presentazione al Catasto di:

DENUNCIA DI VARIAZIONE del 06/12/2013 Pratica n. PV0161321 in atti dal 06/12/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 72683.1/2013) risultando la costituzione della seguente unità immobiliare:

Fg.26 n.2135 sub.5 cat.C/1 cl.2 mq.103 Euro 1.553,30 Via Angelo Boschi n. 27 Piano T

Come da planimetria attuale allegata alla presente.

### 4. SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non fanno parte di condominio.

### 5. DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel centro abitato di Confindenza, un comune di circa 1.500 abitanti all'estremo nord-ovest della provincia di Pavia in Lombardia al confine con la provincia di Novara in Piemonte; dista circa km.10 da Vercelli e dal casello autostradale della A26 Vercelli Est, circa Km.12 da Novara e Km.50 dal Capoluogo Pavia; in Via Angelo Boschi, 27, in una zona caratterizzata da insediamenti residenziali.

I fabbricati formano una piccola "corte" che comprende a nord un vetusto, fabbricato di due piani fuoriterza ad uso abitazione Fg.26 p.la 2135 sub. 3, inagibile, senza impianti e senza servizi igienici, composto da quattro vani al piano terreno e due al piano primo collegati da scala esterna non praticabile e balconata sulla piccola corte a sud, il tetto con struttura in legno e manto di copertura in coppi di cotto, risulta in più punti sfondato, in corte si trovano anche un locale di sgombero ed un ripostiglio; l'altro fabbricato di un piano fuoriterza adibito a negozio (già ad uso ristorante pizzeria) ora dismesso Fg.26 p.la 2135 sub. 5, occupa la parte sud fino alla Via Boschi dalla quale si accede; è composto da ampio vano ad uso sala somministrazione, zona preparazione e lavaggio stoviglie, disimpegno e due servizi igienici per la clientela,

cucina, disimpegno e bagno per gli addetti, il tutto in condizioni di scarsa manutenzione, in parte ammalorato da infiltrazioni di umidità, nella planimetria catastale e nelle tavole di progetto risulta una tettoia annessa al bagno ora crollata assieme ad un tratto della recinzione del lato ovest.; esiste un'altra tettoia in corrispondenza dell'ingresso carraio, rappresentata nella planimetria catastale ma non nel progetto.

#### **Tabella delle superfici e calcolo superficie commerciale:**

per superficie commerciale lorda si intende la superficie dei vani principali, compresi bagni e cucina, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm), sommata alle superfici degli accessori opportunamente ragguagliata con opportuni coefficienti di correzione:

Destinazione	Sup. lorda mq.	h.utile ml.	Coeff	Superficie commerciale mq.	esposizione	condizioni
Abitazione					Nord-sud	pessime
Piano terreno	55,00	3,00	0,25	13,75		
Piano primo	55,00	2,75	0,25	13,75		
Rustici	93,00	2,80	0,20	18,60		
Negozi	150,00	2,80	1	150,00	Sud-ovest	scarse
<b>Totale</b>				<b>196,10</b>		

#### **Componenti strutturali:**

*Strutture verticali:*

*Solai:*

*Copertura:*

*Scale:*

#### **Componenti edilizie:**

*Recinzioni:*

*Infissi esterni:*

*Infissi interni:*

*Pareti esterne:*

*Pavimenti e rivestimenti Interni:*

#### **Caratteristiche impianti:**

*Elettrico:*

*Riscaldamento:*

*Idrico:*

muratura, condizioni: pessime nell'abitazione, normali nel negozio laterizio e legno, inagibile nella abitazione.

a falde in legno con copertura in coppi a canale di cotto, gronde in legno parzialmente crollato nel fabbricato ad uso abitazione, con struttura in legno e manto in tegole di cotto sul negozio, in condizioni: normali.

in acciaio, condizioni: non agibili

lato ovest in lastre prefabbricate di cls in buona parte crollate, su zoccolatura in c.a, condizioni pessime; lato nord in rete metallica in condizioni pessime.

in legno con persiane del tutto inutilizzabili nell'abitazione; in alluminio anodizzato e/o preverniciato, in condizioni normali.

no

intonacate, condizioni: pessime nell'abitazione; nel corpo negozio rivestite in pannelli di isolante a formare un abbozzo di cappotto non completato, in pessime condizioni.

solo nel negozio in ceramica, da rivedere.

no nell'abitazione, parziale e da verificare nel negozio

no nell'abitazione, parziale e da verificare nel negozio

no nell'abitazione; nel negozio gli apparecchi idrosanitari e la rubinetteria nei bagni per i clienti sono stati asportati, negli altri servizi si trovano in normali condizioni da verificare.

## **6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA**

### **6.1. Criteri di stima**

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato correnti sulla piazza per immobili usati simili a quello da stimare, si assume, tra l'altro, come parametro indicativo il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, come sopra calcolata, adottato nelle contrattazioni di compravendita in loco.

**La stima deve comunque considerarsi eseguita a corpo e non a misura, i valori unitari e le superfici sono fattori indicativi ma non essenziali.**

**6.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella fascia Centrale del Comune di Confienza non riporta valutazioni per la destinazione commerciale mentre per le abitazioni civili in condizioni NORMALE riporta la valutazione di € 720-770 al mq.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, borsino immobiliare, aste giudiziarie immobiliari

**6.3. Valutazione a corpo dei beni:** il mercato immobiliare nei piccoli comuni come Confienza, che non hanno attrattive economiche, mancando le attività produttive, se non quella agricola o turistiche, attualmente è praticamente azzerato, a maggior ragione se, come nel nostro caso, per rendere agibili gli immobili e per il loro recupero e/o trasformazione occorre affrontare importanti spese di ristrutturazione:

LOTTO	Superficie commerciale indicativa mq.	Valore unitario indicativo superficie €/ mq.	VALORE
UNICO	196,10	350,00	€ 68.635,00

**6.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% circa per assenza di garanzia per vizi,  
per incentivo all'acquisto, per arrotondamenti

- € 10.635,00

**RESTANO**

**€ 58.000,00**

**6.5. Prezzo base d'asta**

**LOTTO UNICO QUOTA DI META' (1/2):**

**€ 29.000,00**

Vigevano, 30 gennaio 2024

il C.T.U.  
Geom. Massimo Casazza

**Allegati:**

- 1 Copia perizia Privacy
- 2 Planimetria catastale negozio
- 3 Planimetria catastale abitazione
- 4 Documentazione fotografica
- 5 Quotazione OMI
- 6 Titolo di provenienza
- 7 Visura catastale negozio
- 8 Visura catastale abitazione
- 9 Estratto di mappa
- 10 Titoli edilizi abilitativi
- 11 Ispezione ipotecaria