



**TRIBUNALE DI PAVIA**



**Esecuzione Immobiliare n° 392/2024 R.G.E.**



**Grogu SPV S.r.l., con sede in Conegliano  
contro  
SSSS SSSS**



**Giudice dell'Esecuzione Dott. MOIOLA**



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**



**Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta***



**Beni in PINAROLO PO (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: stato Libero.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Voghera in data 15.04.2010 ai n.ri 2820/624,
  - Decreto di sequestro preventivo trascritto a Voghera, in data 17.12.2013 ai n.ri 7360/5718,
  - Rettifica a Decreto di sequestro preventivo trascritta a Voghera, in data 18.12.2013 ai n.ri 7446/5793,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Voghera in data 21.10.2014 ai n.ri 5601/4481,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Voghera in data 18.10.2024 ai n.ri 7738/6109.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 13.03.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava in disuso ed è apparso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 30.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 4.500,00
- Altre riduzioni	€ 3.500,00
- <b>PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1</b>	<b>€ 22.000,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di adeguamenti edili ed urbanistici a sanatoria.

**Beni in PINAROLO PO (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

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

**A. Locali, ad uso ufficio, posti a piano terra - primo e due posti auto (quota di proprietà di 1/1)** siti in Comune di Pinarolo Po (PV), Via Angelo Cazzola n° 51, all'interno di un più ampio capannone artigianale.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → due posti auto (su corte comune);  
*internamente* → ingresso, vano scala, ufficio, disimpegno, bagno;
- ▲ piano primo: *internamente* → disimpegno e ufficio.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pinarolo Po (PV):

- ▲ Foglio 10, mappale 1212 sub. 19, categoria: A/2, classe: U, consistenza: 2,5 vani, superficie catastale totale: 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 55 mq, Via Angelo Cazzola Laterale n° 51, piano: T – 1, rendita: € 161,39

NB: l'immobile è censito come abitazione, poiché a Pinarolo Po non esiste la categoria A/10 – Uffici.

- ▲ Foglio 10, mappale 1212 sub. 13, categoria: C/6, classe: 1, consistenza: 15 mq, superficie catastale totale: 15 mq, Via Angelo Cazzola Laterale n° 51, piano: T, rendita: € 25,56;
- ▲ Foglio 10, mappale 1212 sub. 14, categoria: C/6, classe: 1, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 14 mq, Via Angelo Cazzola Laterale n° 51, piano: T, rendita: € 23,86.

Intestati a:

- ▲ Ssss Ssss nato a Xxxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 1212, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 670, Ovest: altro foglio, Sud: Strada Provinciale 187 – Via Cazzola, Est: mappale 515.

Coerenze del mappale 1212/19: N: sub 20; O: BCNC sub 28, S ed E: BCNC sub 29.

Coerenze dei mappali 1212/13 e 1212/14 in corpo: N: BCNC sub 29, O: altro foglio, S: sub 12,  
E: BCNC sub 29.

Il bene è pervenuto al Sig. Ssss a seguito di atto di compravendita Notaio Andrea Castello di Genova n° 92071/34679 di rep. del 09.04.2010, trascritto il 15.04.2010 ai n.ri 2819/1896. Il Sig. Ssss, con l'atto di cui sopra, dichiarava di essere di stato Libero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di locali ad uso ufficio, posti al piano terra - primo con posti auto di proprietà, siti in Pinarolo Po (PV), Via Angelo Cazzola n° 51, all'interno di un più ampio capannone artigianale.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → due posti auto (su corte comune);  
*internamente* → ingresso, vano scala, ufficio, disimpegno, bagno;
- ▲ piano primo: *internamente* → disimpegno e ufficio.

L'accesso all'immobile si pratica direttamente dalla Via Angelo Cazzola, il lotto è privo di recinzione.

L'immobile risulta essere stato edificato con Pratica Edilizia n° 13 del 17.06.1971, successivamente è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n° 20/2009 – P.T. n° 3960 del 27.10.2009.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del comune di Pinarolo Po. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie rurali e artigianali con fabbricati ad uno o due piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Pinarolo Po è situata a circa 18 Km da Pavia e a circa 19 Km

da Voghera; il casello autostradale più vicino è quello di Casatisma (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 8 Km. Pinarolo Po è dotata di stazione ferroviaria sulla linea Piacenza – Pavia – Milano Greco Pirelli.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 13.03.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava inutilizzato ed è apparso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con vetri rotti, presenza di piccioni e escrementi tali da rendere inopportuno l'accesso. Si è quindi esaminato l'immobile solo dall'esterno e dall'ingresso. L'intero capannone e le aree esterne erano parimenti in pessime condizioni ed in totale stato di abbandono.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.05.2025 con i Repertori aggiornati al 13.05.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

NB: nella pratica edilizia del 1971 è indicata la presenza di un vincolo a favore dell'edificazione del capannone di cui fa parte l'ufficio, sui mappali a Nord, per una superficie pari a 250 mq. La dichiarazione resa dall'allora proprietario dei terreni è allegata, ma non risulterebbe trascritta.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Voghera in data 15.04.2010 ai n.ri 2820/624, Atto Notaio Castello Andrea di Genova n° 92072/34680 di rep. del 09.04.2010, per complessivi € 260.000,00 (capitale € 130.000,00) a favore di Banco di San Giorgio S.p.A. e contro Ssss Ssss, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

##### 4.2.2. Trascrizioni:

- Decreto di sequestro preventivo trascritto a Voghera, in data 17.12.2013 ai n.ri 7360/5718, Sequestro a favore della Amministrazione Finanziaria dello Stato, Atto giudiziario Tribunale di Genova del 28.11.2013 nn 10145/2013.
- Rettifica a Decreto di sequestro preventivo trascritto a Voghera, in data 18.12.2013 ai n.ri 7446/5793,
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 21.10.2014 ai n.ri 5601/4481, a favore di Banca Regionale Europea, atto giudiziario Tribunale di Pavia del 05.09.2014 N 7086 rep.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 18.10.2024 ai n.ri 7738/6109, n° 6851 di rep. del 13.09.2024 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Grogu SPV S.r.l. e contro Ssss Ssss, per la quota di 1/1.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

##### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA del 27.10.2009, si riscontra la parziale conformità dell'immobile al progetto depositato, stante l'assenza del bagno a PT ed una diversa posizione della tramezza tra ingresso e ufficio a PT.

Va però fatto presente come nel progetto del 1971, relativo alla edificazione del capannone ove è collocato l'immobile, non vi fosse l'attuale ufficio, dato invece come già esistente nella DIA

del 2009. Manca quindi la pratica con cui si è proceduto alla realizzazione dell'ufficio su due piani e alla formazione della porta e delle due finestre sulla facciata a sud. Inoltre il capannone, visionando la pratica del 1971, risulterebbe graficamente edificato in posizione difforme, ossia più spostato a nord, a maggior distanza dalla strada di accesso, mentre le misure lo darebbero collocato nella posizione attuale.

Non si è reperita alcuna agibilità e nell'atto di compravendita, parte venditrice si faceva carico di procedere per l'ottenimento di tale attestato.

Si renderà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate con apposita pratica a sanatoria, preventivamente da concordarsi con l'UTC Comunale, comprensiva di richiesta di agibilità, con la ulteriore complessità del fatto che la restante parte del capannone non fa parte della procedura esecutiva.

I costi minimi presumibili per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, per quanto è stato possibile visionare dall'esterno, e la planimetria catastale del 07.10.2009, si riscontra la conformità dell'immobile.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna.*

NB: l'ufficio e i due posti auto sono nell'ambito di un edificio costituito da più subalterni, situazione che fa ipotizzare una tipologia condominiale, con parti comuni, costituite dai BCNC sub 28 e sub 29. Parimenti, nell'atto di compravendita si fa riferimento ad un ipotetico condominio, con tabelle millesimali e amministratore. Lo scrivente, stante anche il totale stato di abbandono dell'intero complesso, non è riuscito a reperire alcuna informazione in merito.

formulando quindi ampia riserva sulla presenza o meno sia di un condominio, sia di tabelle millesimali.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II).*

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.05.2025 con i Repertori aggiornati al 13.05.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.04.2010: Ssss Ssss nato a Xxxxxx il XX.XX.XX, a seguito di atto di Compravendita Notaio Castello Andrea di Genova n° 92071/34679 di rep. del 09.04.2010, trascritto a Voghera il 15.04.2010 ai n.ri 2819/1896, contro ZZZZZZZZ con sede in ██████████

Dal 26.03.2008 al 15.04.2010: ZZZZZZZZ con sede in ██████████, a seguito di atto di compravendita Notaio Castellana Giuseppe di Genova n° 11268/3495 di rep. del 26.03.2008, trascritto il 16.04.2008 ai n.ri 3386/2422, controBBBBBBBBB con sede in ██████████

Dal 01.02.2007 al 16.04.2008:BBBBBBBBB con sede in ██████████ a seguito di atto di compravendita Notaio Castellana Giuseppe di Genova n° 10506/2934 di rep. del 23.03.2007, trascritto il 23.03.2007 ai n.ri 2719/1850, contro VVVVVVVV, per la quota di 1/1.

Da ante ventennio al 23.03.2007: VVVVVVVV, per la quota di 1/1, a seguito di atto di compravendita Notaio Borri Roberto di Vigevano n° 10518 di rep. del 29.01.1992, trascritto il 06.02.1992 ai n.ri 1098/930, QQQQQQQQ, per la quota di ½ e QQQQQQQQ, per la quota di ½.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche

edilizie:

- Pratica Edilizia n° 13 rilasciata in data 17.06.1971, richiesta dai Sig.ri QQQQQQ per “Costruire un capannone ad uso magazzino” – Denuncia di Inizio Lavori datata 21.06.1971.
- Denuncia di Inizio Attività n° 20/2009 – P.T. n° 3960 del 27.10.2009, richiesta da Ssss Ssss per “Manutenzione Straordinaria con la realizzazione di tramezze in muratura, rifacimento della pavimentazione, degli impianti e imbiancatura”.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Pinarolo Po, l’immobile di Via Angelo Cazzola n° 51 è inserito all’interno della “Città consolidata” con vincolo di rispetto dei pozzi idropotabili.

**DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto A

**A. Locali, ad uso ufficio, posti a piano terra - primo e due posti auto (quota di proprietà di 1/1)** siti in Comune di Pinarolo Po (PV), Via Angelo Cazzola n° 51, all’interno di un più ampio capannone artigianale.

L’immobile risulta così internamente suddiviso:

▲ piano terra: *esternamente* → due posti auto (su corte comune);

*internamente* → ingresso, vano scala, ufficio, disimpegno, bagno;

▲ piano primo: *internamente* → disimpegno e ufficio.

L’immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pinarolo Po (PV):

▲ Foglio 10, mappale 1212 sub. 19, categoria: A/2, classe: U, consistenza: 2,5 vani, superficie catastale totale: 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 55 mq, Via Angelo Cazzola Laterale n° 51, piano: T – 1, rendita: € 161,39

NB: l’immobile è censito come abitazione, poiché a Pinarolo Po non esiste la categoria A/10 – Uffici.

▲ Foglio 10, mappale 1212 sub. 13, categoria: C/6, classe: 1, consistenza: 15 mq, superficie

catastale totale: 15 mq, Via Angelo Cazzola Laterale n° 51, piano: T, rendita: € 25,56;

▲ Foglio 10, mappale 1212 sub. 14, categoria: C/6, classe: 1, consistenza: 14 mq, superficie

catastale totale: 14 mq, Via Angelo Cazzola Laterale n° 51, piano: T, rendita: € 23,86.

Intestati a:

▲ Ssss Ssss nato a Xxxxxx il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 1212, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 670, Ovest: altro foglio, Sud: Strada Provinciale 187 – Via Cazzola, Est: mappale 515.

Coerenze del mappale 1212/19: N: sub 20; O: BCNC sub 28, S ed E: BCNC sub 29.

Coerenze dei mappali 1212/13 e 1212/14 in corpo: N: BCNC sub 29, O: altro foglio, S: sub 12, E: BCNC sub 29.

Il bene è pervenuto al Sig. Ssss a seguito di atto di compravendita Notaio Andrea Castello di Genova n° 92071/34679 di rep. del 09.04.2010, trascritto il 15.04.2010 ai n.ri 2819/1896. Il Sig. Ssss, con l'atto di cui sopra, dichiarava di essere di stato Libero.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Posto Auto sub. 13	15,00		Modeste
Posto Auto sub. 14	15,00		Modeste
<i>Internamente</i>			
Ingresso – vano scala	3,72	Sud	Pessime
Ufficio	15,50	Sud	Pessime
Disimpegno	1,20		Pessime
Bagno	2,28		Pessime

<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	1,20	Est	Pessime
Ufficio	17,06	Sud	Pessime

Superficie Lorda complessiva piano terra: **mq 26,00**

Superficie Lorda complessiva piano primo: **mq 26,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 41,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 59,50**

(posti auto al 25 %)

**NB: le superfici sono dedotte dalla planimetria catastale, non essendosi compiuto per i motivi già indicati, un accesso diretto all'interno.**

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

**Fabbricato ad uso Deposito**

##### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in lastre gregate (possibile presenza di amianto); canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in condizioni modeste,

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo, in pessime condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura a telaio in CA con tamponamenti in laterizio, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* finestre in alluminio con ante a battente e vetro semplice e grate in ferro, in pessime condizioni,

*Infissi interni:* esternamente porta d'ingresso in metallo, internamente porta d'ingresso in alluminio e vetro, porte interne in legno e vetro, in pessime condizioni.

*Pareti esterne:* pareti parte intonacate e tinteggiate, parte in laterizio a vista, in modeste condizioni.

*Pavim. interna:* i pavimenti sono, presumibilmente, in marmette – gres, in pessime condizioni.

*Rivestimenti interni:* non visibili.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni pessime.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Cortile:* pavimentato in asfalto, in pessime condizioni.

*Posti auto:* pavimentazione in asfalto.

### Caratteristiche Impianti

*Citofonico:* non presente.

*Elettrico:* uffici: sottotraccia - *tensione di rete: 230 V – non verificabile se funzionante.* Certificazione allegata all'istanza di agibilità.

*Idrico:* non visibile.

*Termico:* non visibile.

*Condizionamento:* non visibile.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini

descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, compresa la possibile presenza di amianto.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Pinarolo Po. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Deposito	59,50 mq			€ 30.000,00

Valore complessivo del lotto: € 30.000,00 (euro trentamila/00).

Valore della quota di 1/1: € 30.000,00 (euro trentamila/00).

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio

anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 4.500,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	<b>€ 3.500,00</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 8.000,00</b>

#### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **22.000,00 (euro ventiduemila/00).**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, li 15.05.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

#### Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali,



- Copia atto di compravendita,
- Stralcio Pratica edilizia,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.

