

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 504/2024

Esecuzione immobiliare promossa da



contro



Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

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*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

- **Descrizione dei beni**

Quota della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano primo con piano sottotetto, il tutto parte di stabile di vecchio impianto, sito a Tromello (Pv), Via Giovanni Salvadeo n. 28/C. La superficie commerciale dei beni è pari a 117,00 m2.

- **Dati catastali**

Appartamento con sottotetto

1. Foglio 18, particella 2718, subalterno 24, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 64,00 m2, Rendita € 135,57, Via Giovanni Salvadeo n. 28/C, Piano 1;
2. Foglio 18, particella 2718, subalterno 25, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 130,00 m2, Superficie catastale 152,00 m2, Rendita € 120,85, Via Giovanni Salvadeo n. 28/C, Piano 2.

- **Titolarità e stato di possesso**

Provenienza

Atto di compravendita del 23/05/2018 repertorio n. 140552/54534, a rogito Notaio Antonio Trotta, trascritto a Vigevano in data 06/06/2018 ai nn. 5201/3497.

Stato di possesso

I beni oggetto di valutazione, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dai Sig.

- **Vincoli**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/05/2018 repertorio n. 140553/54535, a rogito Notaio Antonio Trotta, iscritta a Vigevano il 08/06/2018 ai nn. 5296/655, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede a Genova, C.F.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 12/12/2024 repertorio n. 8893, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 20/12/2024 ai nn. 11715/8701, a favore di

BPER BANCA S.P.A. con sede a Modena (Mo), C.F. 01153230360, contr

- **Valore**

Valore intero stimato: € 58.500,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 8.775,00;
- forfettaria per sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale: € 4.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 45.700,00 (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

"(...) Diritti di piena ed esclusiva proprietà (1/1) in testa ai Sigg.

nni Salvadeo n. 28/C, porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U.,

come segue:

- Foglio 18 – particella 2718 – subalterno 24 Cat. A/3 vani 3,5 piano 1;
 - Foglio 18 – particella 2718 – subalterno 25 Cat. C/2 mq. 130 piano 2;
- (...)."*

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano primo con piano sottotetto, il tutto parte di stabile di vecchio impianto, sito a Tromello (Pv), Via Giovanni Salvadeo n. 28/C.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Tromello (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visure catastali)

- Foglio 18, particella 2718, subalterno 24, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 64,00 m², Rendita € 135,57, Via Giovanni Salvadeo n. 28/C, Piano 1;
- Foglio 18, particella 2718, subalterno 25, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 130,00 m², Superficie catastale 152,00 m², Rendita € 120,85, Via Giovanni Salvadeo n. 28/C, Piano 2.

I beni risultano attualmente intestati a:

Proprietà per ½.

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 18 di Tromello da cui si evince la corrispondenza dei beni e sue pertinenze con il mappale 2718.

NOTA

Non risulta redatto alcun elaborato planimetrico.

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Lo stabile di cui i beni oggetto di pignoramento sono componenti, distinto al mappale 2718, a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 3497, 2104, Via Giovanni Salvadeo, beni di cui ai mappali 2525, 2120 e 1333, tutti del foglio 18 di Tromello.

L'**Allegato 4** riporta la planimetria catastale dei beni.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è pervenuto in proprietà ai Sigg. [REDACTED] (esecutati), nella quota di ½ della piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita del 23/05/2018 repertorio n. 140552/54534, a rogito Notaio Antonio Trotta, trascritto a Vigevano in data 06/06/2018 ai nn. 5201/3497, che acquistavano [REDACTED]

(**Allegato 5** – Copia atto di provenienza)

[redacted] obili risultavano occupati da [redacted]
[redacted] questi hanno stipulato contratto di locazione in data
15/01/2020, registrato in data 06/02/2020 al n. 982, serie 3T, per il solo subalterno 24. **Si
rende noto che in data 08/05/2025 è stato convalidato lo sfratto per morosità a seguito
di intimazione degli esecutati a causa delle spese insolute.**

(Allegato 10 – Contratto di locazione)

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 23/05/2018 ad oggi

[redacted]

– Proprietà per ½ in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari dal 18/07/2013 al 23/05/2018

[redacted] Proprietà per 1/1 in
forza di decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Vigevano del 18/07/2013
repertorio n. 1209, trascritto a Vigevano il 22/07/2013 ai nn. 5842/4132, [redacted]

Proprietari dal 13/07/2007 al 18/07/2013

[redacted]

Proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita del 13/07/2007 repertorio n.
112523/16823, a rogito Notaio Remo Rissotti, trascritto a Vigevano il 19/07/2007 ai nn.

Proprietari dal 16/06/2006 al 13/07/2007

[redacted] prietà
per 1/1 in forza di atto di compravendita del 16/06/2006 repertorio n. 205323/42996, a
rogito Notaio Roberto Gabei di Alessandria, trascritto a Vigevano il 26/06/2006 ai nn.

Proprietari al ventennio dal 17/04/2001 al 16/06/2006

piena proprietà ciascuno in forza di atto di compravendita del 17/04/2001 repertorio n. 79623, a rogito Notaio Paolo Sedino di Garlasco, trascritto a Vigevano il 26/04/2001 ai nn.

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 23/05/2018 repertorio n. 140553/54535, a rogito Notaio Antonio Trotta, iscritta a Vigevano il 08/06/2018 ai nn. 5296/655, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede a Genova, C.F. 03285880104,

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 12/12/2024 repertorio n. 8893, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 20/12/2024 ai nn. 11715/8701, a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede a Modena (Mo), C.F. 01153230360,

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 6**.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

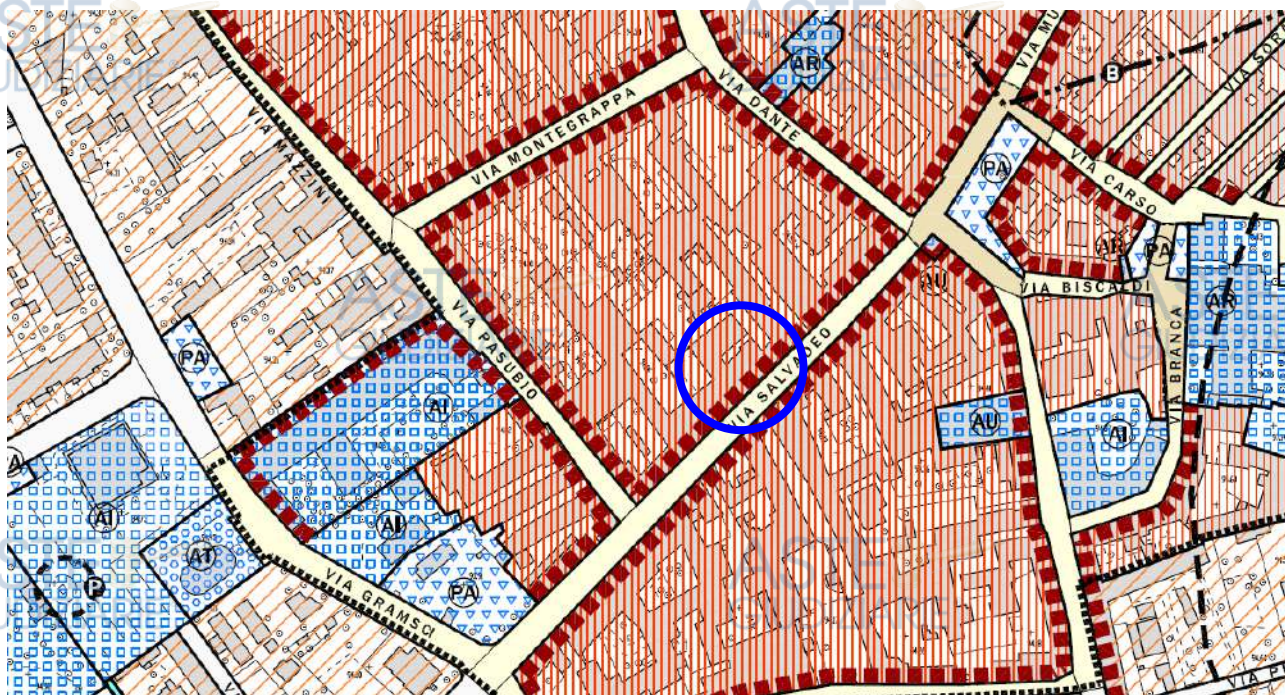
I beni oggetto della presente si trovano a Tromello (Pv), un piccolo centro della provincia di Pavia posto a circa 30 km in direzione ovest dal capoluogo e a sud di Vigevano. La Via Giovanni Salvadeo si trova nella porzione centrale del tessuto edificato di Tromello, come si evince dalla foto aerea di seguito riportata di seguito.



Foto aerea di Tromello con localizzazione dei beni

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 Tromello (Pv), in particolare della Tavola PR03 "Aree del Piano delle Regole – Centro abitato di Tromello" del Piano delle Regole si evince che il fabbricato ricade all'interno delle "Aree del nucleo di antica formazione" di cui all'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.



AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

ARTICOLO 43 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT

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

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare della presente relazione di stima si compone di appartamento di civile abitazione posto al primo piano di stabile plurifamiliare di vecchio impianto, con ambienti al piano sottotetto, a Tromello (Pv), Via Giovanni Salvadeo n. 28/C.

L'ingresso pedonale si pratica da portone seguito da androne comune ad altre unità, aperto su Via Giovanni Salvadeo. Si tratta di stabile del centro storico, di vecchio impianto, con affaccio su strada e su corte interna. Oltrepassando il portone distinto al civico 28, e proseguendo lungo l'androne, si apre una corte interna di altra proprietà. Da cui si sale su scala esterna su un ballatoio coperto da tettoia, che conduce all'ingresso dell'unità immobiliare d'interesse.

Da una semplice porta a vetri con inferriata esterna si accede nell'unico ambiente della zona giorno: piccolo soggiorno con parete cottura. Segue un primo disimpegno che funge da angolo lavanderia, prima del bagno, ampio e finestrato.

Un secondo disimpegno conduce ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala e all'unica camera da letto dell'appartamento, con balconcino su Via Salvadeo.

Mediante una porta nascosta in parte dal mobilio della parete cottura, si accede ad una scala

che conduce agli ambienti al piano sottotetto. Si tratta di ambienti amplissimi con grandi altezze, finestrati e completamente al rustico.

Le tabelle che seguono esplicitano le caratteristiche edilizie e impiantistiche dei beni oggetto di valutazione.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile, vista la vetustà, si suppone siano in mattoni pieni.	-
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 misti in legno e 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	La scala che collega piano primo a piano sottotetto risulta al rustico, priva di ogni tipo di rivestimento e accessorio di sicurezza.	-
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 PVC con vetrocamera nei locali di abitazione del piano primo. Serramenti in legno al piano sottotetto, non sempre presenti.	Sufficiente
Infissi esterni	Persiane in legno.	Persiane esterne in legno molto ammalorate, ove presenti.
Porta d'ingresso	Porta in PVC e vetro con serratura semplice e inferriata esterna.	Sufficiente
Porte interne	In legno.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Pavimenti	In ceramica in piastrelle 40x30 cm in	Sufficiente

	tutti i locali di abitazione, 30x30 cm in bagno.	
Soffitti	In legno e in laterocemento, tinteggiati.	Si rilevato molteplici punti ammalorati a causa di infiltrazioni d'acqua.
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Insufficiente
Balconcino	Soletta in cemento, pavimentazione in cotto e ringhiera in ferro dal disegno originale.	-
Sottotetto	Tutti gli ambienti al piano sottotetto sono al rustico, privi di pavimentazione, finiture ed impianti. Copertura in legno e laterocemento, a falde inclinate, a vista e serramenti in legno con persiane esterne, non sempre presenti.	Alcuni fori risultano provvisti del solo serramento senza schermatura esterna e viceversa.
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in ceramica 30x30 cm su tutte le pareti del bagno fino a 2,10 m. La parete cottura risulta sprovvista di rivestimento.	Sufficiente

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 nell'unico locale della zona giorno.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali dell'appartamento al piano primo. Piano sottotetto al rustico e privo di impianti.	

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

A seguito di ricerca svolta sul CEER di Regione Lombardia, si evince che l'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta dotato di alcun documento in corso di validità che ne attesti le prestazioni energetiche.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili 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 PRIMO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Soggiorno/Cucina	3,10	20,55	Ovest	Insufficienti
Disimpegno	2,50	2,20	-	Sufficienti
Bagno	3,00	4,55	Ovest	Sufficienti
Ripostiglio sottoscala	-	5,45	-	Sufficienti
Scala tra piano primo e sottotetto	-	5,45	-	Al rustico
Camera	3,00	11,70	Sud Est	Insufficienti
Balconcino	-	1,75	Sud Est	Sufficienti
PIANO SOTTOTETTO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Sottotetto	Hmax=4,70 Hmin=1,50	131,10	Nord Ovest/Nord Est/Sud Est	Al 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 Tromello, le planimetrie catastali (**Allegato 4**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

L'edificazione del fabbricato di antico impianto di cui i beni sono parte risulta ante 01/09/1967. A seguire sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 88/1995 presentata a nome de [REDACTED]
[REDACTED] lativa comunicazione di inizio lavori datata il 14/11/1995 protocollo n. 5589 per "formazione di tettoia su prospetto all'interno di un cortile di unica proprietà";
- Autorizzazione n. 36/1993 del 02/08/1993 protocollo n. 2450 per "Tinteggiatura

- fabbricato", presentata dalla Sig.ra [REDACTED]
- Autorizzazione edilizia n. 41/1993 del 28/09/1993 protocollo n. 3722 per "Sostituzione di manto di copertura con posa onduline sottocoppo, sostituzione camini, canali e pluviali", presentata dal [REDACTED]
 - Segnalazione certificata di in [REDACTED] 13 del 29/11/2013 protocollo n. 10965, presentata da [REDACTED] ne di fine lavori datata 23/05/2014 protocollo 4505;
 - Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) n. 43/2018 (P.E. 04/2018) del 28/04/2018 protocollo n. 5076 presentata dalla Sig.ra [REDACTED]

Ad oggi non sono state presentate ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Conformità edilizia

Il subalterno 24 del mappale 2718 identifica l'appartamento posto al piano primo e risulta, nonostante l'edificazione dell'intero complesso di cui è parte sia stata definita ante 01/09/1967, ha rappresentazione recente nell'elaborato grafico della sopracitata pratica datata 2013. Questo documento è il riferimento base per esprimere la conformità dei luoghi dal punto di vista edilizio. In particolare si evince che, rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, vi sono i seguenti punti di difformità:

- Mancata segnalazione della porta da cui si accede alla scala che conduce al piano sottotetto;
- Mancata rappresentazione della scala tra piano primo e piano sottotetto e connessione tra gli spazi ai differenti livelli.

Non si ritiene di poter esprimere un giudizio di conformità edilizia per il piano sottotetto poiché non rappresentato in alcuna pratica emersa dalle ricerche svolte a seguito della richiesta di accesso agli atti.

Conformità catastale

Le intestazioni catastali risultano corrette, mentre le planimetrie ricalcano lo stato dei luoghi ad eccezione dei seguenti punti di difformità:

Appartamento

- Mancata segnalazione di porta con relative spallette murarie a definizione del ripostiglio ricavato nel sottoscala al piano primo;

Sottotetto

- Mancanza del disegno della porta da cui si accede al piano primo alla scala per il sottotetto;
- Errata rappresentazione del verso di salita della scala tra piano primo e sottotetto e conseguente arrivo al piano;
- Mancata rappresentazione di n. 2 aperture tra disimpegno di arrivo al piano sottotetto e locali comunicanti;
- Demolizione di porzione di setto.

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
Appartamento (P1)	63,05	1
Balconcino	1,75	0,50
Sottotetto	161,20	0,33
Superficie commerciale totale: 117,00 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.

Appartamento al piano primo con sottotetto

- Superficie commerciale: 117,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 500,00 €/m²
- Valore: 58.500,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 58.500,00 € (cinquantottomilacinquecento/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	8.775,00
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	X	4.000,00

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

€ 45.700,00

(quarantacinquemilasettecento/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 09 Maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Estratti di pratiche edilizie
- 9) Quotazioni immobiliari OMI
- 10) Contratto di locazione