



---

**TRIBUNALE DI PAVIA**



**E.I. n. 533/2019 R.G.E.**



PROMOSSA DA



Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Francesca Claris Appiani*



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**



Tecnico Incaricato: *geom. Cucchi Gabriele*



R.G.E. n° 533/2019

**Conclusioni definitive LOTTO UNICO**

**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

**Intera quota di proprietà 1000/1000** di un fabbricato di civile abitazione di tipo popolare, contiguo con altri in corte, sito in Comune di Alagna via Vittorio Veneto n. 75/G, con accesso pedonale e carrabile da androne prospiciente la via Vittorio Veneto, attraversando la corte comune ad altre unità immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 110,00 (escluso balcone). La proprietà è costituita al piano terra da: soggiorno/cucina, bagno oltre alla scala a vista per accesso al piano primo, in cui si collocano: disimpegno su scala, un ripostiglio, un w.c., due camere da letto con balcone esterno.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Alagna (PV) come segue: identificativi catastali

**Fig. 5 particella 1153 sub. 1** cat. A/3, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 113 mq., rendita Euro 148,74, Via Corso Vittorio Veneto n. 59, piano.:T-1.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà indivisa sulla corte comune individuata al C.T. fg. 5 particella 211 di are 09 ca 00, ente urbano.

**2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**

**Provenienza:** atto di compravendita in data 18 dicembre 2006 n. 56066/10370 di rep. [redacted], registrato all'Ag. delle Entrate di Mortara sez. Mede il 21/12/2006 al n. 3170 serie 1T, trascritto a Vigeva [redacted]

[redacted]. Valore dichiarato Euro 16.000.

**Stato di possesso:** Giuridicamente libero

**3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria** - iscritta a Pavia in data 10/06/2008 ai n.ri R.g. n. 7106, R.p.. n. 1517 per complessivi € 230.000,00 (capitale € 115.000,00 - durata anni 28) a favore della [redacted]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Che in precedenza erano individuati al N.C.F. del Comune di Alagna (PV) come segue:

Fig. 5 mapp. 1153 cat. C/2 magazzini e locali di deposito, cons. 135 mq.

A margine della stessa risultano le seguenti annotazioni trascritte:

1. Annotazione n. 2253 del 21/12/2009 - Erogazione a saldo
2. Annotazione n. 806 del 09/06/2010 - Restrizione di beni con il quale viene liberato un bene estraneo alla procedura.



**Pignoramenti:**

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data 08/11/2019 ai n.ri R.g. n. 9278, R.p.. n. 6554, a seguito di verbale in data 17/09/2019 n. 6911 di rep. Tribunale di Pavia, a



separaz  
proprietà degli immobili oggetto di E.I.

**4 - VALORE**



Valore di stima complessivo del lotto:	€ 68.000,00
Decurtazione (del 15% per garanzia su vizi ecc;)	€ 10.200,00
Spese relative a lavori di manutenzione (ritinteggiatura):	€ 1.500,00
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:</u>	<u>€ 3.500,00</u>



**Valore al netto delle decurtazioni e arrotondamenti** € **52.800,00**



(Euro cinquantaduemilaottocento/00)



**Prezzo base d'asta del lotto:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



**Beni in Comune di Alagna (PV)**

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:  
FABBRICATO POPOLARE DI CIVILE ABITAZIONE IN CORTE**

QUOTA 1000/1000 di proprietà di

ria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Intera quota di proprietà 1000/1000 di un fabbricato di civile abitazione di tipo popolare, contiguo con altri in corte, sito in Comune di Alagna via Vittorio Veneto n. 75 G, con accesso pedonale e carrabile da androne prospiciente la via Vittorio Veneto, attraversando la corte comune ad altre unità immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 110,00 (escluso balcone). La proprietà è costituita al piano terra da: soggiorno, cucina, bagno oltre alla scala a vista per l'accesso al piano primo, in cui si collocano: disimpegno su scala, un ripostiglio, un w.c., due camere da letto con balcone esterno.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di **Alagna (PV)** come segue:

*identificativi catastali*

**Fig. 5 particella 1153 sub. 1** cat. A/3, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 113 mq., rendita Euro

148,74, Via Corso Vittorio Veneto n. 59, piano.:T-1.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà indivisa sulla corte comune individuata al C.T. fg. 5 particella 211 di are 09 ca 00 ente urbano

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. (con la sola eccezione dell'indirizzo civico)

Il pignoramento colpisce **l'intera quota di proprietà pari a 1000/1000** dei beni oggetto di stima

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **52.800,00** (Euro cinquantaduemilaottocento/00)

Coerenze in corpo unico mappa c.t.:

**a Nord** Fg.5 n.679 ; **a Est** Fg.5 n.1197; **a Ovest** Fg.5 n. 2119; **a Sud** Fg.5 n.211

storia catastale:

-L'immobile di cui trattasi è stato originato, giusta variazione del 18 novembre 2009 protocollo n. PV0290982 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 68733.112009), dalla soppressione del precedente identificativo catastale N.C.E.U. fg. 5 part. 1153 cat. C/2 cl. U mq. 135 piano T-1 e fa parte di un fabbricato edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 5 part. 1153 ente urbano di mq. 91.

-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 1153 era stato originato, giusta variazione del 26 settembre 2003 protocollo n. 249743 divisione (n. 23688.112003), dalla soppressione del precedente identificativo catastale N.C.E.U. fg. 5 part. 1152 sub. 1 graffata part. 1153 cat. C/1 cl. I mq.96 piano T-1.

-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 1152 sub. 1 graffata part. 1153 era stato originato, giusta variazione del 9 agosto 2001 protocollo n. 206282 VAR PE 212, 213, 214, 681,682 FRF (n.6600.1/2001), dalla soppressione dei precedenti identificativi catastali NCEU fg.5 part.212 sub. 2 graffato part. 681.

-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 212 sub. 2 graffato part. 681 era stato originato giusta costituzione ante impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, in data 18/02/2021, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai debitori esecutati. Giuridicamente libero.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 05/12/2020 con i Repertori

aggiornati al 05/12/2020

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

**3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 10/06/2008 ai n.ri R.g. n. 7106, R.p. n. 1517  
per complessivi € 230.000,00 (capitale € 115.000,00 – durata anni 28) a favore della



L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

Che in precedenza erano individuati al N.C.F. del Comune di Alagna (PV) come segue:

Fg. 5 mapp. 1153 cat. C/2 magazzini e locali di deposito, cons. 135 mq.

A margine della stessa risultano le seguenti annotazioni trascritte:

1. Annotazione n. 2253 del 21/12/2009 - Erogazione a saldo

2. Annotazione n. 806 del 09/06/2010 - Restrizione di beni con il quale viene liberato un immobile estraneo alla procedura esecutiva

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 08/11/2019 ai n.ri R.g. n. 9278, R.p. n. 6554, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 17/09/2019 n. 6911 di rep. Tribunale di Pavia, a

[REDACTED]

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Il pignoramento colpisce la **quota di 1000/1000** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

### **3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento a quanto riscontrato dall'Accesso agli atti effettuato presso il Comune di Alagna, l'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a partire dal 2007 con richiesta di agibilità e collaudo finale del 2010. In sede in sopralluogo si sono rilevate alcune variazioni, rispetto alla tavola di progetto ed alla scheda catastale depositata che non modificano il classamento, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per lo spostamento di alcune tramezze divisorie con alcune differenze rispetto alla quotatura presente negli elaborati progettuali. Tali modifiche dovranno essere sanate a livello urbanistico catastale, con un costo minimo presunto, che verrà detratto dai conteggi finali, stimato in **Euro 3.500,00** per la pratica edilizia in sanatoria, compresi gli oneri accessori per il professionista incaricato, il pagamento dell'oblazione al comune, ed il rifacimento della scheda catastale tramite procedura Docfa, con cui si aggiornerà anche la toponomastica (numero civico inesatto).

Manutenzioni. Da un esame visivo si sono riscontrati alcuni segni di umidità (muffe) presenti principalmente nella parete nord del vano scala e nelle pareti delle camere da letto, queste anomalie potranno essere migliorate con un intervento di pulizia e successiva ritinteggiatura con prodotti antimuffa, con un costo che si stima all'incirca in **Euro 1.500,00**.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: la scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Pavia (protocollo n. PV0290982 in atti dal 18/11/2009) identifica la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare con le avvertenze citate al

punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Pavia

IDENTIFICA l'attuale proprietà in:



proprietà per 1000 / 1000 in regime di separazione dei beni.

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* nessuna

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* **Nessuna in particolare.**

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* **Nessuna**

*Altre spese:* **Nessuna**

*Regolamento di Condominio:* **Nessuna**

*Cause in corso:* **Nessuna .**

*Servitù:* **Nessuna in particolare in riferimento a quanto dichiarato nell'atto di provenienza.**

#### **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. In ogni caso, si rileva che, all'interno della pratica edilizia depositata in Comune è stato reperito il seguente certificato energetico, attualmente non valido, in quanto scaduto il 17/05/2020: A.P.E. prot. 18001 - 000004/10 del 17/05/2010 – classe F (Eph 151,21 kWh/m2a) - ALTO FABBISOGNO energetico per la climatizzazione invernale.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 2020 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

[REDACTED]  
per acquisto fattone in data 18 dicembre 2006 n. 56066/10370 di rep. Notaio [REDACTED]

[REDACTED] gistrato all'Ag. delle Entrate di Mortara sez. Mede  
il 21/12/2006 al n. 3170 serie 1T, trascritto a Vigevano il 22 dicembre 2006 ai n.ri

Registro generale n. 16559 / Registro particolare n. 9937 [REDACTED]

[REDACTED] valore dichiarato  
Euro 16.000. Bene in Comune di ALAGNA (PV), Via Vittorio Veneto censito al NCEU  
fg.5 part. 1153 cat. C/2 mq. 135.

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151 [REDACTED]

atto dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni.

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
assegnazione beni emesso dal Tribunale di Pavia del 14 giugno 2005 al numero  
760/2005 di rep. , trascritto a Vigevano in data 28 settembre 2005 ai n.ri 6870 / 12175,  
con il quale diveniva assegnatario della quota di un mezzo (1/2) del diritto di piena  
proprietà posseduto dalla sign [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; con

**atto di compravendita** del 29 luglio 1983 n. 9017 / 1931 di rep. Not [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Vigevano in data 22 agosto 1983 ai n.ri 4354 / 5375

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Alagna il fabbricato risulta inserito nel tessuto **Aree residenziali del centro storico e vecchio aggregato urbano**, regolamentato dagli art.li **20 e 21** delle N.A. del Piano delle Regole.

Tale zona è costituita dal nucleo di più antica formazione intorno al castello, in cui accanto ad una esigenza di salvaguardia ambientale, si è riscontrata la necessità di una più o meno radicale trasformazione igienica e statica; ivi compreso l'eventuale recupero ai fini abitativi

del patrimonio edilizio esistente inutilizzato o sottoutilizzato (fabbricati rurali, rustici, stalle, ecc.). Il centro storico e il vecchio aggregato urbano sono delimitati nelle tavole di

azzonamento PR 2N e PR 2S con campitura relativa alla destinazione della zona e nella

tavola PR 3 con campiture differenziate per i singoli edifici, relative alle modalità di

intervento. In tali aree il PGT si attua per intervento diretto secondo le indicazioni contenute

nella tavola PR 3, in scala 1:500. Le modalità di intervento previste (così come specificate

nei precedenti artt. 8 e 19) sono le seguenti: a) restauro b) risanamento conservativo c)

ristrutturazione d) ristrutturazione degli accessori con possibilità di trasformazione d'uso e)

ristrutturazione degli accessori f) demolizione con ricostruzione g) demolizione senza

ricostruzione. Pertanto il fabbricato oggetto di stima risulta urbanisticamente conforme

come destinazione d'uso (residenziale) al P.G.T. Vigente.

*7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente sono state eseguite opere di ristrutturazione edilizia in forza di:

**-Concessione Edilizia per opere di ristrutturazione del 27/02/1998 prot. n. 1999 pratica edilizia n. 20/1997;**

**-Denuncia di Inizio Attività** per opere di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso, **pratica edilizia n. 16/2007** presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alagna in data **09/05/2007 prot. n. 971**

**-Denuncia di Inizio Attività** per variante alla sopracitata D.I.A., **pratica edilizia n. 18/2008** presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alagna in data **29/05/2008 prot. n. 1435**.

-Richiesta di **Agibilità**, ai sensi D.P.R. 380/01, presentata in data **18/05/2010 prot. n. 1602**.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato di tipo economico oggetto di stima s'inserisce in una zona centrale del Comune di Alagna (PV), all'interno del nucleo di più antica formazione intorno al castello (compresa tra corso V. Veneto, via Valeggio e piazza Castello), caratterizzato dalla presenza di importanti valori storici, monumentali ed architettonici da salvaguardare, tale fascia urbana risulta completamente urbanizzata, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale diretta, con fabbricati plurifamiliari realizzati in attuazione di piani risalenti alla seconda metà del secolo scorso. Il traffico è intenso e la dotazione di posteggi è sufficiente. Nel territorio del Comune di Alagna non è presente alcuna linea ferroviaria; la presenza più vicina è rappresentata dalle stazioni di Garlasco e Tromello (entrambe a km. 4 circa) sulla linea

Pavia-Mortara

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Alagna (PV), è un comune della Lomellina di circa 10.000 abitanti, dista Km. 4,5 da Garlasco (PV), stazione ferroviaria più vicina. Pavia, capoluogo di Provincia, dista Km. 25. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova, che dista Km. 12

Distanze tra il Comune di Alagna e i Comuni limitrofi. Da Alagna a → Garlasco (ex S.S. 596) km. 4,5 → Dorno km. 6,3 → Scaldasole (S.P. 193 bis) km. 5,6 → Valeggio km. 4,7 → Tromello (S.P. 183) km. 5,7 → Gropello C. per autostrada A7 (via Garlasco) km. 12,5 → Gropello C. per autostrada A7 (via Dorno) km. 11,6 → Lomello per ex S.S. 211 (via Valeggio/Ottobiano) km. 12,2 → Sannazzaro de' B. (via Scaldasole) km. 8,0

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un edificio di tipo economico popolare, edificato a due piani fuori terra ed in linea con altri, oggetto di ristrutturazione totale, edile ed impiantistica iniziata nel 2007 e terminata nel 2010, l'intervento con caratteristiche di edilizia economica e popolare è stato realizzato [REDACTED] della ditta costruttrice e mar [REDACTED] eseguita.

Dall'androne coperto posto in fregio alla pubblica via Vittorio Veneto posto al civico 75, attraversando il cortile comune in parte pavimentato in battuto di cemento ed in parte inghiaiato, si giunge al portoncino d'ingresso (civico 75/G) di tipo blindato con laminatura in legno tinta noce, posizionato nel prospetto Sud., che di fatto è l'unico lato dell'edificio totalmente libero. La porzione di fabbricato residenziale, in linea con altri, **al piano terra**, è distribuita con soggiorno e cucina comunicanti tra loro attraverso un'ampia apertura ad arco oltre ad un bagno disimpegno sulla scala interna opportunamente dimensionata da cui si accede **al piano primo**, in cui si collocano un disimpegno su scala, un w.c., un ripostiglio e

due camere da letto con balcone esterno affacciato su corte. Complessivamente l'appartamento risulta in mediocre stato di manutenzione, planimetricamente ben distribuito e con doppi servizi, presenta un sufficiente riscontro d'aria ed un discreto livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibili con l'uso e la tipologia del fabbricato che è stato realizzato con metodologie e materiali comuni.

**SPECIFICHE APPARTAMENTO** (misure indicative - rif. 18/02/2021):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ingresso/soggiorno	20,40	sud	discreto
P.T.	cucina	10,80	sud	discreto
P.T.	disimpegno con scala	6,80	interno	discreto
P.T.	bagno	4,60	interno	discreto
P.1	ripostiglio	2,40	interno	discreto
P.1	disimpegno	7,80	interno	discreto
P.1	W.C.	3,80	velux	discreto
P.1	camera 1	15,50	sud	discreto
P.1	camera 2	10,40	sud	discreto

- Altezza locali: cm. 290 piano terra – h.m. cm. 280 piano primo mansardato
- ✓ Superficie netta calpestabile (escluso balcone): **mq. 82,50**
- ✓ Superficie balcone, circa: **mq. 7,00**
- ✓ Superficie lorda appartamento: **mq. 110,00**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 113,50**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98,



allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.



**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastalmente distinti): **Nessuno**



**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI** - stato di fatto al 18/02/2021



➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a falde inclinate con piccola e grande orditura in legno con gronda in assito di legno a vista con manto in coppi – non verificabile.

*Fondazioni:* in c.a. – non verificabile

*Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

*Strutture verticali:* in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti da cm. 30 – integre.



*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate – sufficientemente integre.



*Accesso pedonale/carraio:* cancello in legno massello coperto, sottostante l'androne con arco prospiciente la pubblica via, che immette nel cortile comune interno, indi al portoncino blindato posto nel lato sud del corpo di fabbrica, attraversando il quale si accede al soggiorno dell'immobile oggetto di stima.



*Corte comune:* il complesso edilizio di corte, in cui si inserisce la porzione residenziale oggetto di esecuzione, è completamente cintato da altri fabbricati sui lati sud e nord ed ovest in cui si inserisce l'androne di accesso; mentre il lato est ove non protetto da altri

