



# TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 734/2018 Reg. Esec.**



**PROMOSSA DA:**



**BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

con avv. Cornacchia Michela



**CONTRO**



**OMISSIS**

debitore esecutato



Immobile in Comune di Gambolò – fraz. Remondò – via Santa Margherita 5 e 1 - via Vigevano 4



**Giudice dell'esecuzione Dott. Piero Pieri**



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



Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino  
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177  
e. mail : [carnevale@carnevalegiancarlo.191.it](mailto:carnevale@carnevalegiancarlo.191.it)



**CONCLUSIONI DEFINITIVE**  
**Esecuzione Immobiliare n. 734/18®**

**Esecutato: OMISSIS**

**Immobili in:**

Comune di Gambolò – fraz. Remondò, via Santa Margherita 5 e 1 - via Vigevano 4

**1. QUOTA DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI**

UNITA' ABITATIVA DISPOSTA SU DUE PIANI + NEGOZIO PIANO TERRA.

**Lotto 1** (cat. A/4 sub. 2)- Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*)

il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – l'unità immobiliare è composta da un appartamento disposto su due livelli (PT e P1) collegati da una scala interna, sita nel comune di Gambolò – fraz. Remondò (PV) con accesso da via Santa Margherita 5 – **superficie lorda P. T mq. 20.83 - P1 mq. 66.28 - balcone mq. 2.50**

**Lotto 2** (cat. C/1 sub. 1) - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\*

(\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – l'unità immobiliare è composta da un negozio posto al piano terra, sito nel comune di Gambolò – fraz. Remondò (PV) con accesso sia da via Santa Margherita 1 che da via Vigevano 4 - **superficie complessiva negozio P.T mq. 26.62**

**I due corpi possono essere venduti singolarmente.**

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Gambolò, Foglio 42:

- map. 975 sub. 2, piano T - 1, strada provinciale 596, cat. A/4, classe 2 – vani 3.5 – sup. catastale mq. 84, R.C € 124,72 ;
- map. 975 sub. 1, piano T, via strada provinciale 596, cat. C/1, classe 2 – mq. 20 – sup. catastale mq. 32, R.C € 259,26;

**2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO**

Prima del ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà del signor **OMISSIS**, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - per la quota intera del diritto di piena proprietà sui mappali 101 sub. 2 e sub. 1 del foglio 42, in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili ai rogiti del G.E. del Tribunale di Vigevano in data \*\*\*\*\*

rep. n. \*\*\*\* – registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* serie \* e trascritto  
a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* nato a  
\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata il  
\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*) c.f.: \*\*\*\*\*.

### 3. ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio legale **R&P Legal** in Torino via Avogadro 26 - ed a carico di **OMISSIS** per il complessivo importo di €. 75.000,00 a garanzia di un importo di €. 75.000,00 – derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti del Tribunale con sede in \*\*\*\*\* (\*) in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\* di rep., per la quota intera del diritto di piena proprietà tra gli altri sul mappale 101 sub. 1 e sub. 2;

Si precisa che si iscrive la presente ipoteca per un capitale inferiore rispetto a quello indicato in decreto ingiuntivo.

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio legale **R&P Legal** in Torino via Avogadro 26 - ed a carico di **OMISSIS** per il complessivo importo di €. 75.000,00 a garanzia di un importo di €. 75.000,00 – derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti del Tribunale con sede in \*\*\*\*\* (\*) in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\* di rep., per la quota intera del diritto di piena proprietà sui beni oggetto della presente procedura.

Si precisa che si iscrive la presente ipoteca per un capitale inferiore rispetto a quello indicato in decreto ingiuntivo. Si precisa inoltre che si iscrive la presente ipoteca in ripetizione dell'ipoteca iscritta in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , in quanto per mero errore materiale veniva indicato erroneamente il foglio dell'immobile di cui al n. 1 e la natura.

### **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* per costituzione di fondo patrimoniale con atto notaio Francesco Rizzi del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , che riguarda i beni oggetto della presente procedura.

Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale.

Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale.

Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale.

Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per inefficacia totale.

Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per inefficacia totale, Tribunale di \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* al n. \*\*.

- Trascrizione del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* nascente da domanda giudiziale – citazione per revoca di fondo patrimoniale, concesso con atto ai rogiti del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\* di rep. a favore di **Banco Popolare – Società Cooperativa** con sede in Verona c.f.: 03700430238 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio dell'avv. Cornacchia Michela in Borgomanero via Prof. Fornari 8/A contro **OMISSIS** e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*.

- Trascrizione del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* nascente da domanda giudiziale – per revoca atti soggetti a trascrizione, concesso con atto ai rogiti del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena c.f.: 00884060526 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio legale **R&P Legal** in Torino via Avogadro 26 contro **OMISSIS**.

Si chiede al Tribunale la revoca del fondo patrimoniale trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* ,

### **3 a. TRASCRIPTIONI**

- pignoramento eseguito in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* nascente da atto esecutivo o cautelare dal Tribunale di \*\*\*\*\* , e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai n. \*\*\*\*\* – a favore di **Banco BPM Società per Azioni** con sede in Milano (MI) c.f.: 09722490969 con domicilio ipotecario eletto c/o lo studio dell'avv. Cornacchia Michela in Borgomanero via

Prof. Fornari 8/A contro **OMISSIS**, per la quota intera del diritto di piena proprietà sul mappale 975 sub. 1 e sul mappale 975 sub. 2 del foglio 42;

Si precisa che quanto oggetto di trascrizione risulta duplicato al catasto terreni del Comune di Gambolò col foglio 42 mappale 975 già mappali 51 e 52;

#### **4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24.04.2019 entrambe le unità risultano **LIBERE** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

#### **5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**Valutazione delle superfici del LOTTO 1 e LOTTO 2.**

##### **LOTTO 1**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>Accessori</b>	<b>Valore totale</b>
LOTTO 1 SUB. 2	87.86	<b>€. 700,00</b>	compresi	<b>€. 61.502,00</b>

Valore complessivo del lotto €. 61.502,00 (Euro  
sessantunomilacinquecentodue/0)  
**Valore della quota di 500/1000: €. 61.502,00 (Euro**  
**sessantunomilacinquecentodue/75)**

##### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 9.225,30**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€. 2.000,00**

##### **Prezzo base d'asta - lotto 1**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 50.276,70**

**LOTTO 2**

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
LOTTO 2 SUB. 1	26.62	€. 550,00	nessuno	€. 14.641,00

Valore complessivo del lotto €. 14.641,00 (Euro  
quattordicimilaseicentoquarantuno/00)

**Valore della quota di 1/6:** €. 14.641,00 (Euro  
quattordicimilaseicentoquarantuno/00)

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 2.196,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 2.000,00

**Prezzo base d'asta - lotto 2**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 10.444,85

**PREZZO A BASE D'ASTA PER ENTRAMBI I LOTTI**

€. 50.276,70 + €. 10.444,85 = €. 60.721,55

**6. CRITICITA' VARIE**

L'attuale bene per la quota in carico all'esecutato non presenta impedimenti per la vendita.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

#### Premesso

- che in data 26.02.2019 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 01.03.2019 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che il G.E. dott. Piero Pieri ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale (30 gg. prima dell'udienza);
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 24.04.2019 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria relazione:

<b>Beni in Gambolò – fraz. Remondò (PV)</b>
---

\*\*\*\*\*

#### N° DUE LOTTI

\*\*\*\*\*

#### A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 734/2018 in carico al G.E.

Dott. Piero Pieri:

Creditori	
Parti	Procuratore delle parti
<b>BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI</b>	con avv. <b>Cornacchia Michela</b>
Debitore	
<b>OMISSIS</b>	

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

## RELAZIONE DI STIMA

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

UNITA' ABITATIVA DISPOSTA SU DUE PIANI + NEGOZIO PIANO TERRA.

**Lotto 1** (cat. A/4 sub. 2)- Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\*

(\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – l'unità immobiliare è composta da un appartamento disposto su due livelli (PT e P1) collegati da una scala interna, sita nel comune di Gambolò – fraz. Remondò (PV) con accesso da via Santa Margherita 5 – **superficie lorda P. T mq. 20.83 - P1 mq. 66.28 - balcone mq. 2.50**

**Lotto 2** (cat. C/1 sub. 1) - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\*

(\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – l'unità immobiliare è composta da un negozio posto al piano terra, sito nel comune di Gambolò – fraz. Remondò (PV) con accesso sia da via Santa Margherita 1 che da via Vigevano 4 - **superficie complessiva negozio P.T mq. 26.62**

Entrambe le unità sono poste su fronte strada adiacenti ad altre unità immobiliari. L'appartamento (lotto 1) è accessibile direttamente da via Santa Margherita mediante un androne carraio, l'unità si sviluppa su due piani (terra e primo) e alla data del sopralluogo risulta libero. L'unità abitativa risulta riscaldata autonomamente mediante caldaia posta al piano terra nel locale utilizzato anche come ripostiglio, gli ambienti sia del piano terra che primo sono dotati di termosifoni in alluminio, inoltre in un ambiente è presente un condizionatore per il raffrescamento. Allo stato attuale nessun impianto tecnologico risulta funzionante. La seconda unità (lotto 2) è classificata come negozio C/1 e si sviluppa solo al piano terra, attualmente è libera, dispone di due accessi, il primo, come per l'unità residenziale, dall'androne carraio, il secondo in via Vigevano. Il locale non è dotato di nessun impianto di riscaldamento ed è privo di servizi igienici, anche se presente, l'impianto elettrico risulta scollegato.

**I due corpi possono essere venduti singolarmente.**

Il tutto risulta censito all' Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

**Catasto Fabbricati, Comune di Gambolò, Foglio 42:**

- **map. 975 sub. 2, piano T - 1, strada provinciale 596, cat. A/4, classe 2 – vani 3.5 – sup. catastale mq. 84, R.C €.** 124,72 -

variazione del 21.12.2016 protocollo n. PV0167526 in atti dal 21.12.2016 – bonifica identificativo catastale (n. 84695.1/2016);

- map. 975 sub. 1, piano T, via strada provinciale 596, cat. C/1, classe 2 – mq. 20 – sup. catastale mq. 32, R.C. €. 259,26 -

variazione del 21.12.2016 protocollo n. PV0167526 in atti dal 21.12.2016 – bonifica identificativo catastale (n. 84694.1/2016);

Coerenze **abitazione** sub. 2 P.T.: **NORD** proprietà terzi **EST** androne carraio **SUD** via Santa Margherita **OVEST** proprietà terzi;

Coerenze **abitazione** sub. 2 P.1.: **NORD** proprietà terzi **EST** via Vigevano **SUD** via Santa Margherita **OVEST** proprietà terzi;

Coerenze **negozio** sub. 1: **NORD** proprietà terzi **EST** via Vigevano **SUD** via Santa Margherita **OVEST** androne Carraio;

#### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE.**

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile.

#### **IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI**

Catastalmente le unità immobiliari sopra descritte hanno subito le seguenti variazioni.

##### **ABITAZIONE LOTTO 1 sub. 2**

- All'impianto meccanografico del 30.06.1987 - l'unità risultava così censita: foglio 42 map. 101 sub. 2 - PT/1 – frazione Remondò – cat. A/4 classe 2 – vani 3,5 R.C. £. 546;
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 101 sub. 2 - PT/1 – frazione Remondò – cat. A/4 classe 2 – vani 3,5 R.C. £. 241.500 €. 124,72;
- Variazione toponomastica del 26.01.2015 protocollo n. PV0014775 in atti dal 26.01.2015 (n. 10287.1/2015) - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 101 sub. 2 - PT/1 – strada Provinciale 596 – cat. A/4 classe 2 – vani 3,5 R.C. €. 124,72;
- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 101 sub. 2 - PT/1 – strada Provinciale 596 – cat. A/4 classe 2 – vani 3,5 – sup. catastale totale mq. 84 - R.C. €. 124,72;

- Variazione del 21.12.2016 protocollo n. PV0167526 in atti dal 21.12.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 84695.1/2016) - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 975 sub. 2 - PT/1 - strada Provinciale 596 - cat. A/4 classe 2 - vani 3,5 - sup. catastale totale mq. 84 - R.C. €. 124,72;

### **NEGOZIO LOTTO 2 sub. 1**

- All'impianto meccanografico del 30.06.1987 - l'unità risultava così censita: foglio 42 map. 101 sub. 1 - PT - frazione Remondò - cat. C/1 classe 2 - mq. 20 R.C. €. 368;
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 101 sub. 1 - PT - frazione Remondò - cat. C/1 classe 2 - mq. 20 R.C. €. 502.000 €. 259,26;
- Variazione toponomastica del 26.01.2015 protocollo n. PV0014774 in atti dal 26.01.2015 (n. 10286.1/2015) - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 101 sub. 1 - PT - strada Provinciale 596 - cat. C/1 classe 2 - mq. 20 R.C. €. 259,26;
- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 101 sub. 1 - PT - strada Provinciale 596 - cat. C/1 classe 2 - mq. 20 - sup. catastale totale mq. 32 - R.C. €. 259,26;
- Variazione del 21.12.2016 protocollo n. PV0167526 in atti dal 21.12.2016 per bonifica identificativo catastale (n. 84694.1/2016) - l'unità risultava così censita foglio 42 map. 101 sub. 1 - PT - strada Provinciale 596 - cat. C/1 classe 2 - mq. 20 - sup. catastale totale mq. 32 - R.C. €. 259,26;

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, come descritto al **punto 1**, sono composte da un appartamento su due livelli + accessori ed un negozio posto al piano terra.

Dopo questa breve premessa vado ad elencare dettagliatamente le due unità:

- **Appartamento (lotto 1 sub. 2)** l'unità è libera e si sviluppa su due piani, al piano terra è presente la scala di accesso al piano primo, inoltre vi è un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un ulteriore locale che allo stato attuale è adibito a ripostiglio, ove nello stesso è presente la caldaia, tramite la scala descritta precedentemente si raggiunge il piano primo, composto da pianerottolo di sbarco con adiacente cucina, soggiorno, dal soggiorno si accede al bagno ed alla camera. Il bagno è stato ricavato diminuendo le dimensioni della camera, tale intervento è privo di autorizzazioni edilizie, come pure le modifiche alla scala interna, con pedate, alzate e pianerottoli in marmo, la stessa

risulta essere stata recentemente modificata rispetto a quella originale riportata nelle tavole catastali del 1955. Dalla camera matrimoniale si accede ad un balcone con affaccio su via Vigevano. Tutta la struttura internamente versa in scarse condizioni come pure l'esterno. Seppur presente la caldaia ed essendo l'unità disabitata da diversi anni, l'impianto non risulta funzionante, come l'impianto elettrico e idrico. Al piano terra nelle murature perimetrali sono presenti diverse tracce di umidità, mentre al piano primo a causa presumibilmente di infiltrazioni d'acqua dal tetto, la maggior parte dei soffitti risultano danneggiati. Solo nel soggiorno è presente un condizionatore per il raffrescamento. I solai a copertura del piano terra e primo, sono in latero cemento, intonacati e tinteggiati. La copertura è in coppi con frontalini in legno, come pure tutta la struttura portante del tetto. Le pavimentazioni di entrambi i piani sono in monocottura, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica. Tutti i serramenti sono in alluminio con doppi vetri protetti da persiane, mentre la porta d'ingresso posta al piano terra è blindata e protetta da una inferriata. Le porte interne sono in legno con specchiature. Il balcone ha una pavimentazione in gres ed i parapetti sono in ferro.

- **Negozi (lotto 2 sub. 1)** posto al piano terra ed attualmente libero. L'accesso viene praticato sia da via Vigevano che da via Santa Margherita mediante il passaggio ricavato sotto ad un androne utilizzato anche dal sub. 2. Il negozio è composto da un unico locale, in quanto il tavolato che divideva il negozio dal retro è stato demolito, tale intervento risulta privo di autorizzazioni. La struttura versa in scarse condizioni sia internamente che esternamente, vi sono diverse tracce di umidità sia sulle pareti perimetrali interne che esterne. Le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio e mattoni, intonacate e tinteggiate, con solai in latero cemento. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura. I serramenti sono in alluminio con vetro singolo, non sono presenti persiane, la saracinesca del negozio è in alluminio e la porta posta sotto l'androne in ferro. Il locale è privo di qualsiasi fonte di calore, unico impianto presente è quello elettrico, ma attualmente non funzionante.

Caratteristiche della zona: i fabbricati sono inseriti in una zona centrale della frazione Remondò, l'area su cui insiste è classificata come "tessuto storico Art. 29, che prevede la ristrutturazione edilizia con un massimo di due piani fuori terra in base alle norme di PGT"; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe ed pochissime attività commerciali; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente sia sulla via principale che nelle vie limitrofe. I principali servizi, quali stazione ferroviaria (Remondò che dista a circa 1 Km), linea autobus e strade provinciali, sono facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Remondò essendo una frazione di Gambolò è poco servita da servizi pubblici di autobus, mentre la stazione ferroviaria è presente nel Paese. Il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli (Milano/Genova) Km. 25 e Novara (Milano/Torino) Km. 30.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24.04.2019 entrambe le unità risultano **LIBERE** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 26.04.2019 con i Repertori aggiornati al 26.04.2019

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

**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

**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 giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio legale

**R&P Legal** in Torino via Avogadro 26 - ed a carico di **OMISSIS** per il complessivo importo di €. 75.000,00 a garanzia di un importo di €. 75.000,00 – derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti del Tribunale con sede in \*\*\*\*\* (\*\*) in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\* di rep., per la quota intera del diritto di piena proprietà tra gli altri sul mappale 101 sub. 1 e sub. 2;

Si precisa che si iscrive la presente ipoteca per un capitale inferiore rispetto a quello indicato in decreto ingiuntivo.

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio legale **R&P Legal** in Torino via Avogadro 26 - ed a carico di **OMISSIS** per il complessivo importo di €. 75.000,00 a garanzia di un importo di €. 75.000,00 – derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti del Tribunale con sede in \*\*\*\*\* (\*\*) in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\* di rep., per la quota intera del diritto di piena proprietà sui beni oggetto della presente procedura.

Si precisa che si iscrive la presente ipoteca per un capitale inferiore rispetto a quello indicato in decreto ingiuntivo. Si precisa inoltre che si iscrive la presente ipoteca in ripetizione dell'ipoteca iscritta in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , in quanto per mero errore materiale veniva indicato erroneamente il foglio dell'immobile di cui al n. 1 e la natura.

#### **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* per costituzione di fondo patrimoniale con atto notaio Francesco Rizzi del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , che riguarda i beni oggetto della presente procedura.  
Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale.  
Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale.  
Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale.  
Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per inefficacia totale.  
Annotazione del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per inefficacia totale,  
Tribunale di \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* al n. \*\*.

- Trascrizione del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* nascente da domanda giudiziale – citazione per revoca di fondo patrimoniale, concesso con atto ai rogiti del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\* di rep. a favore di **Banco Popolare – Società Cooperativa** con sede in Verona c.f.: 03700430238 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio dell'avv. Cornacchia Michela in Borgomanero via Prof. Fornari 8/A contro **OMISSIS** e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*.

- Trascrizione del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* nascente da domanda giudiziale – per revoca atti soggetti a trascrizione, concesso con atto ai rogiti del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\* di rep. a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena c.f.: 00884060526 e domicilio ipotecario eletto c/o lo studio legale **R&P Legal** in Torino via Avogadro 26 contro **OMISSIS**.

Si chiede al Tribunale la revoca del fondo patrimoniale trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*;

#### 4.2.2. Pignoramenti

- pignoramento eseguito in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* nascente da atto esecutivo o cautelare dal Tribunale di \*\*\*\*\* , e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai n. \*\*\*\*\* – a favore di **Banco BPM Società per Azioni** con sede in Milano (MI) c.f.: 09722490969 con domicilio ipotecario eletto c/o lo studio dell'avv. Cornacchia Michela in Borgomanero via Prof. Fornari 8/A contro **OMISSIS**, per la quota intera del diritto di piena proprietà sul mappale 975 sub. 1 e sul mappale 975 sub. 2 del foglio 42;

Si precisa che quanto oggetto di trascrizione risulta duplicato al catasto terreni del Comune di Gambolò col foglio 42 mappale 975 già mappali 51 e 52;

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

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

Il progetto originario è antecedente al 1° settembre 1967, le uniche schede catastali reperite risalgono al 1955. Dopo accesso presso l'Ufficio Tecnico avvenuto in data 06.05.2019 non sono emerse concessioni

edilizie risalenti agli anni successivi riguardanti l'unità abitativa ed il negozio. L'unica pratica visionata è quella riguardante la manutenzione straordinaria per rifacimento tetto che risale al 1994. Si segnala inoltre che lo stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali depositate. Pertanto si sono riscontrate presumibilmente delle difformità edilizie sia riguardo all'abitazione che al negozio, tali difformità sono state riportate al punto 2. Sentito preventivamente il tecnico Comunale, mi è stato confermato che tali interventi possono essere recuperati con una pratica in sanatoria, essendo modifiche interne che non mutano né la struttura portante né le aperture. Spese per la regolarizzazione urbanistica, (una per l'abitazione e l'altra per il negozio), compreso la pratica progettuale, allo stato attuale si può preventivare una spesa di **€. 3.000,00 : (1.500,00 + 1.500,00)**.

#### **4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:**

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza dell'unità abitativa e del negozio, in quanto per la prima è stato modificato l'andamento della scala e la formazione di un servizio igienico inoltre sono notevolmente diverse le altezze interne di entrambi i piani. Mentre per il negozio non è più presente il retro più aggiornamento della mappa, allo stato attuale si può preventivare una spesa di **€. 1.000,00 : (500,00 + 500,00)**.

#### **4.3.3. Intestazione:**

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietaria, con le sue quote di proprietà.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: *nessuna*

Spese condominiali insolute alla data della perizia: *nessuna*

Altre spese: *nessuna*

Cause in corso: *nessuna*

## 5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del DGR 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria antecedente al ventennale dei titoli di proprietà.

Prima del ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà del signor **OMISSIS**, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - per la quota intera del diritto di piena proprietà sui mappali 101 sub. 2 e sub. 1 del foglio 42, in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili ai rogiti del G.E. del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* rep. n. \*\*\* – registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* serie \* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\* c.f.: \*\*\*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

*Epoca di costruzione dell'immobile:* la costruzione risale prima del 1967. Successivamente non sono state rilasciate dal Comune di Gambolò ulteriori pratiche edilizie:

- Pratica ante 1967 non recuperata;
- Manutenzione straordinaria n. 52/94 del 25.11.1994 per rifacimento tetto, pratica intestata a **OMISSIS**.

## DESCRIZIONE BENI

UNITA' ABITATIVA DISPOSTA SU DUE PIANI + NEGOZIO PIANO TERRA.

**Lotto 1** (cat. A/4 sub. 2)- Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – l'unità immobiliare è composta da un appartamento disposto su due livelli (PT e P1) collegati da una scala interna, sita nel comune di Gambolò – fraz. Remondò (PV) con accesso da via Santa Margherita 5 – **superficie lorda P. T mq. 20.83 - P1 mq. 66.28 - balcone mq. 2.50**

**Lotto 2** (cat. C/1 sub. 1) - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - l'unità immobiliare è composta da un negozio posto al piano terra, sito nel comune di Gambolò - fraz. Remondò (PV) con accesso sia da via Santa Margherita 1 che da via Vigevano 4 - **superficie complessiva negozio P.T mq. 26.62**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1** ".  
Intestazione catastale e reale dei beni signor **OMISSIS**:

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
<b>LOTTO 1 sub.2</b>	*****	*****	*****
<b>Ingresso + vano scala ripost. (1) PT</b>	5.85	Est	Scarse
<b>Ripostiglio (2) PT</b>	9.01	Sud	Scarse
<b>Disimpegno P1</b>	2.13	Nord	Scarse
<b>Cucina P1</b>	8.98	Sud	Scarse
<b>Soggiorno P1</b>	16.60	Sud	Scarse
<b>Corridoio P1</b>	1.68	Interna	Scarse
<b>Bagno P1</b>	3.89	Sud	Scarse
<b>Camera P1</b>	14.72	Est	Scarse
<b>Balcone P1</b>	2.50	Est	Scarse
<b>LOTTO 2 sub. 1</b>	*****	*****	*****
<b>Negozi PT</b>	20.84	Sud/Est	Scarse

- Altezza interna locali lotto 1: cm. **400 PT** - cm. **290 P1**
- Altezza interna locali lotto 2: cm. **380 PT**

Superficie lorda LOTTO 1 PT/1 - abitazione mq. 87.11

Superficie calpestabile LOTTO 1 mq. 62.86

Superficie lorda LOTTO 2 PT - negozio mq. 26.62

Superficie calpestabile LOTTO 2 mq. 20.84

**Superficie commerciale LOTTO 1 (abitaz. + balcone) ..... mq. 87.86**

**Superficie commerciale LOTTO 2 ..... mq. 26.62**

**Superficie commerciale complessiva (lotto 1 + 2) mq. 114.48**

## Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balconi al 30%
- negozio al 100%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani 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 (catastalmente distinti): nessuno

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 24.04.2019**

**Le due unità hanno la stessa tipologia interna ed esterna**

### ❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte al punto 1 e 2.

### ❖ **Componenti edilizie alloggio**

Le componenti edilizie del fabbricato sono state descritte al punto 1 e 2.

### ❖ **Caratteristiche impianti**

Le caratteristiche degli impianti sono state descritte al punto 1 e 2.

- La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità della parte residenziale sono da considerarsi scarse, come pure esternamente.

- La distribuzione interna del locale, l'arieggiamento e la funzionalità della parte commerciale sono da considerarsi scarse, come pure esternamente.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criteri di stima**

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati

pesati differientemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

## 8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Gambolò

Osservatori del mercato immobiliare

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

## 8.3. Valutazione delle superfici del LOTTO 1 e LOTTO 2.

### LOTTO 1

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
LOTTO 1 SUB. 2	87.86	€ 700,00	compresi	€ 61.502,00

Valore complessivo del lotto € 61.502,00 (Euro sessantunomilacinquecentodue/0)

**Valore della quota di 500/1000: € 61.502,00 (Euro sessantunomilacinquecentodue/75)**

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € **9.225,30**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 2.000,00

### 8.5. Prezzo base d'asta - lotto 1

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 50.276,70

### LOTTO 2

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
LOTTO 2® SUB. 1	26.62	€. 550,00	nessuno	€. 14.641,00

Valore complessivo del lotto €. 14.641,00 (Euro  
quattordicimilaseicentoquarantuno/00)

**Valore della quota di 1/6:** €. 14.641,00 (Euro  
quattordicimilaseicentoquarantuno/00)

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 2.196,15

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 2.000,00

### 8.5. Prezzo base d'asta - lotto 2

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 10.444.85**

**PREZZO A BASE D'ASTA PER ENTRAMBI I LOTTI**

**€. 50.276,70 + €. 10.444,85 = €. 60.721,55**

Allegati:

**- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U