

# TRIBUNALE DI PAVIA

Procedure Esecutive N° 76/2022 – 127/2023 – 139/2023

**ARAGORN NPL 2018 s.r.l.**

**Avv. Cinzia Maria Bernini Asti**

*contro*



**G.E. dott. Antonio Codega**

**II C.T.U.**

**geom. Lino Fiori -**

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa - PV

tel. / fax. 0385.79606

E-mail: [studiotecnicofiori@libero.it](mailto:studiotecnicofiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)

**1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -****1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Gambolò (PV) frazione Garbana via Striolo 16, quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricato d'abitazione indipendente libero su due lati, costruito su due piani fuori terra, con annesso piccolo giardino recintato e tettoia.

**1. B - Esecutatati e regime patrimoniale .**

[REDACTED] intestataria della piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del bene, al momento dell'acquisto, fatto con rogito notaio Paolo Sedino in data 25/10/1986, dichiarava di essere in comunione legale dei be [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di  $\frac{1}{4}$  di nuda proprietà.

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  di nuda proprietà.

[REDACTED]  
[REDACTED] er la quota di  $\frac{1}{2}$  d'usufrutto.

Nell'atto notaio R. Ciccariello del 29/05/2012 il sig. [REDACTED]

[REDACTED] dichiarava di

essere coniugato in regime di separazione dei beni, [REDACTED]

### **1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 02/11/2023, sono emerse nel ventennio le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione d' ipoteca volontaria in data 27/05/2005 al n. 5770 di Registro Generale, n. 1334 di Registro Particolare, contro [REDACTED]  
[REDACTED] a favore di  
BANCA INTESA SPA per l'importo complessivo di € 75.000,00.
- **N.B.** Nella nota d'iscrizione dell'ipoteca, nei dati catastali, è stato erroneamente indicato il foglio 33 invece del corretto foglio 35.
- Iscrizione d' ipoteca volontaria in data 18/04/2008 al n. 4698 di Registro Generale, n. 1019 di registro particolare, contro [REDACTED]  
[REDACTED] a favore di  
BANCA INTESA SPA per l'importo complessivo di € 75.000,00.

- Iscrizione d' ipoteca volontaria in data 30/04/2009 al n. 4668 di Registro Generale, n. 821 di registro particolare, derivante da concessione a garanzia di cambiali, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] creditore ipotecario per l'importo complessivo di € 36.000,00.

- Iscrizione d' ipoteca legale in data 05/10/2012 al n. 8123 di Registro Generale, n. 1037 di registro particolare, contro [REDACTED] a favore di EQUITALIA NORD SPA creditore ipotecario per l'importo complessivo di € 51.604,26.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 21/03/2022 al n.2407 di Registro Generale, n. 1711 di Registro Particolare contro [REDACTED] a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 19/04/2023 al n.3874 di Registro Generale, n. 2763 di Registro Particolare, contro [REDACTED] a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 03/05/2023 al n.4324 di Registro Generale, n. 3061 di Registro Particolare, contro [REDACTED] di nuda proprietà, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma.

- Sull'immobile risultano iscritte altre ipoteche in data antecedente il ventennio non rinnovate.

**1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

L'abitazione è occupata da



Il sopralluogo è stato svolto il 12/07/2022

**1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :**

Valore di stima del bene	€	176.550,00
dedurre spese di adeguamento urbanistico	- €	6.000,00
dedurre spese di adeguamento catastale	- €	800,00
<u>Adeguamento al valore con riduzione del 15%</u>	<u>- €</u>	<u>25.462,00</u>
Valore a base d'asta arrotondato	€	144.300,00

**2. DATI CATASTALI**

Il fabbricato è censito al N.C.E.U del Comune di Gambolò al:

Foglio 35 mappale 40 cat. A/3 cl. 3 vani 11 RC € 624,91

via Striolo 6 PT-1 - (il numero civico indicato in visura non corrisponde al numero effettivo rilevato in loco che è il n. 16)

I beni in catasto sono intestati a :



### **2.1 CONFINI**

Confini in corpo con riferimento alla mappa NCT: a nord mappale 32 ad est mappale 32 e 42, a sud. via Striolo, ad ovest mappale 38.

### **2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.**

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano il fabbricato d'abitazione. La rappresentazione grafica dell'abitazione sulle schede catastali non è perfettamente corrispondente allo stato di fatto, inoltre non sono censiti i fabbricati accessori ripostigli e ricovero attrezzi esterni al fabbricato.

Le porzioni esterne edificate senza titolo non sono sanabili, per questo motivo non si stima il costo per il loro adeguamento catastale.

Si precisa inoltre che una piccola parte di giardino e dei locali accessori, per una superficie catastale di mq 31, ricade sui mappali 42 e 43 del foglio 35. Questi mappali hanno la stessa intestazione catastale e provenienza dell'abitazione, ma non sono stati colpiti dai pignoramenti.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

#### **3.1 caratteristiche della zona:**

L'abitazione si trova nella zona periferica della piccola frazione di Garbana, distante circa 5 km dal centro di Gambolò.

### **3.2 Caratteristiche dei beni. -**

Trattasi di un fabbricato d'abitazione costruito su due lati in aderenza ad altre unità immobiliari con un piccolo giardino recintato della superficie di circa mq 220. Il fabbricato è costruito su due piani fuori terra, presenta una carente manutenzione e un cattivo stato di conservazione.

### **3.3 Abitazione :**

L'abitazione di fatto è divisa in due porzioni separate che in catasto formano una sola unità immobiliare. La prima, è composta al piano terra da un ampio locale utilizzato come soggiorno con angolo cottura, lavanderia con locale caldaia, disimpegno e scala d'accesso al primo piano. Il piano primo è formato da disimpegno, due camere, balcone e bagno. Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno delle camere al piano primo perché chiuse a chiave. La seconda porzione dell'abitazione è formata da ingresso con scala d'accesso al piano primo, cucina, sala, disimpegno, bagno e cantina. Il piano primo è formato da un'ampia sala ora usata come laboratorio di [REDACTED] a un balcone, disimpegno, un bagno e terrazzo coperto.

La superficie lorda del fabbricato è di circa mq 160 per piano.

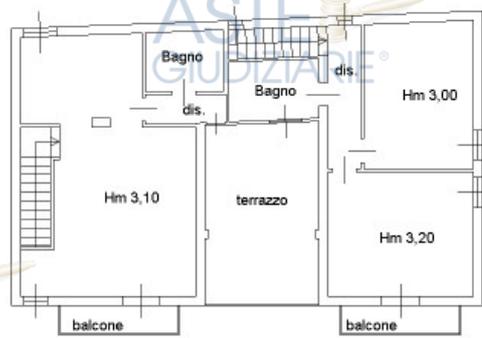
Il cortile recintato posto sul fronte del fabbricato ha una superficie di circa 200 mq.

I beni hanno le seguenti caratteristiche:



cortile di proprietà

Piano terra



Piano primo

		<b>Superfici</b>	
<b>Abitazione</b>	Sup. lorda	P. terra	mq. 158,00
	Sup. lorda	P. primo	mq. 162,00
	Sup. giardino		mq. 100,00
<b>Locali</b>	Sup. nette: PT	<u>Soggiorno - cuocivivande</u>	mq. 37,57
		<u>Lavanderia</u>	mq. 7,92
		<u>Disimpegno</u>	mq. 6,13
		Cucina - sala	mq. 49,00
		<u>Bagno</u>	mq. 4,42
		Cantina	mq. 14,46
		Altezza media dei locali	ml. 2,70
<b>Struttura del fabbricato</b>	Muratura di laterizio solai in latero cemento		
<b>TETTO</b>	Orditura del tetto in legno, con anto di copertura formato da lastre portacoppo e coppi a canale		
<b>Pareti esterne</b>	Laterizio con inserti in mattoni pieni		
<b>Tavolati interni</b>	Tavolati in forati (spess. cm. 8)		
<b>Intonaci</b>	Intonaco al civile, presenta in vari punti segni e macchie di umidità di risalita o infiltrazioni		
<b>Pavimentazioni</b>	I pavimenti sono in ceramica di qualità economica - commerciale		
<b>Rivestimenti</b>	Ceramica di tipo economico-commerciale		
	Rivestimento del bagno in ceramica.		

<b>Serramenti esterni e interni</b>	Porta d'ingresso i e serramenti in legno con zanzariere in cattivo stato di conservazione, porte interne chiare tinta legno con vetro.
<b>Impianti</b>	<p><b>Elettrico:</b> impianto datato in parte eseguito sottotraccia e parte con canaline esterne, dotato citofono frutti e placche in metallo serie economica. <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.</b></p> <p><b>Idrico sanitario:</b> Bagni con sanitari in ceramica serie economica. <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.</b></p> <p><b>Riscaldamento:</b></p> <p>Autonomo con termosifoni, l'occupante al momento del sopralluogo dichiarava che l'impianto non è funzionante, manca la caldaia, c'è un bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. <b>Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.</b></p>

### **3.4 Giardino e manufatti esterni:**

Di fronte l'abitazione si sviluppa un piccolo giardino della superficie di circa 200 mq, l'area è delimitata da diversi tipi di recinzione, cordolo con rete metallica, pannelli di cemento prefabbricato, muro di laterizio con cancello carraio e ingresso pedonale sul fronte strada. All'interno della proprietà, sul lato sud-est del giardino, in aderenza alla recinzione sono stati edificati alcuni manufatti uso ricovero attrezzi per una superficie coperta di circa 40 mq. L'orditura del tetto di questi porticati è di legno ed è formata da travi e travetti con superiore manto di coppi, il muro di cinta serve anche da muro di sostegno e chiusura della struttura. Una porzione di questi manufatti ricade sui mappali 42 e 43 del foglio 35, non colpiti dal pignoramento.

### **4. PROVENIENZE e storia catastale ed ipotecaria**

[REDACTED] quota di ½ ciascuno di piena proprietà è pervenuta dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] tramite [REDACTED] atto di compravendita notaio Paolo sedino del 25/10/1986 rep.

18048/3910 trascritto in data 13/11/1986 ai nn. 6311/4730.

Con atto di compravendita notaio Raffaele Ciccariello rep. 7577/5762 in data 29/05/2012, trascritto in data 30/05/2012 ai nn. 4634/3339,



#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

#### **6. - Condominio e Spese condominiali .**

Non ci sono spese condominiali.

#### **7. REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle ricerche svolte presso il Comune di Gambolò il fabbricato in oggetto risulta edificato in data antecedente il 01/09/1967.

E' stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con pratica edilizia n. 195/1994 del 19/10/1994 e successiva variante n. 31/1996 del 30/06/1996. In data 12/11/2002 con prot. n. 14675 veniva richiesta l'abitabilità, in esito a tale richiesta l'ufficio tecnico chiedeva di integrare la documentazione prodotta e rilevava che la scheda catastale non era corrispondente al progetto presentato.

L'iter per il rilascio dell'abitabilità non è stato completato.

Si riscontra rispetto al progetto presentato una diversa distribuzione degli spazi interni e un cambio di destinazione d'uso per il locale al piano terra da box a locale soggiorno-pranzo, l'assenza di alcune velux sul tetto per soddisfare i rapporti aeroilluminanti. Le difformità urbanistiche riscontrate sull'abitazione si considerano sanabili, mantenendo la destinazione d'uso come box nel locale al Piano Terra, con un costo complessivo stimato di € 3.000,00 mentre i manufatti esterni costruiti in giardino non sono sanabili, il costo per la demolizione è stimato in € 3.000,00.

### 8. - P.G.T. -

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel vigente PGT nel "TESSUTO STORICO ( ex zone omogenee A) " , art. 29 delle N.A.

### 9 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda	x	coeff.		Sup.
			Ragguaglio	=	
<b>Abitazione PT</b>	mq. 143,00	x	1,00	=	mq. 143,00
<b>Portico PT</b>	mq. 132,00	x	1,00	=	mq. 132,00
<b>Terrazzo P1</b>	mq. 24,00	x	0,50	=	mq. 12,00
<b>Cantina P,T.</b>	Mq. 14,50	x	0,50	=	Mq. 7,25
			Totale		mq 294,25

### **10.1 - STIMA**

Per la stima si sono verificate le caratteristiche costruttive, le finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione dei beni, sono stati acquisiti i dati del borsino immobiliare, i dati OMI, e si sono prese le informazioni di mercato tramite la pubblicità delle agenzie immobiliari.

Sulla scorta dei dati ottenuti si è potuto accertare che i prezzi di mercato variano da € 700,00 a € 1.100,00/mq. per il residenziale ristrutturato in discreto/buono stato di conservazione. Per gli immobili sino a 40 anni in

medie condizioni i valori di mercato variano da € 550,00 a € 650,00 mq.

Fatte le debite considerazioni sull'età e lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima si produce la seguente valutazione:

abitazione sup. commerciale m <sup>2</sup> 294,25 x € 600,00/m <sup>2</sup> =	€	176.550,00
<u>spese per adeguamento urbanistico catastale</u>	€	<u>6.800,00</u>
valore totale compreso il giardino	€	169.750,00

## 10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 25.462,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

### PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 169.750,00 – € 25.462,00 = € 144.288,00 che si arrotonda in

**€ 144.300,00 (centoquarantaquattromilatrecento/00).**

### 11. DIVISIBILITA'.

L'immobile non è divisibile deve formare un unico lotto.

### 12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'abitazione non è provvista di A.P.E.

### 13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Gambolò (PV) frazione Garbana via Striolo 16, quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricato d'abitazione indipendente libero su due lati, costruito su due piani fuori terra, con annesso piccolo giardino recintato e tettoia.

**Dati catastali :**

Il fabbricato è censito al N.C.E.U del Comune di Gambolò al:

Foglio 35 mappale 40 cat. A/3 cl. 3 vani 11 RC € 624,91

via Striolo 6 PT-1 -

Confini in corpo con riferimento alla mappa NCT: a nord mappale 32 ad est mappale 32 e 42, a sud. via Striolo, ad ovest mappale 38.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .**

L'abitazione non è provvista di A.P.E.

**VALORE di stima € 176.550,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO quota di 1/1 € 144.300,00**

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 09.11.2023

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Comparabili*
3. *Visure Conservatoria*