
TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 85/2024

ITACA SPV S.r.l.
(C.F. 05310700264)

CONTRO

DEBITORE

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO - IMMOBILI IN CASTEGGIO (PV)

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutato è proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 8767/1823 in data 26.11.2010, atto notarile pubblico notaio Angelo Magnani in Stradella del 12.11.2010 rep. 65740/32403, a favore di **UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI** - con sede in Roma - C.F. 00348170101 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 180.840,00 (capitale euro 120.560,00) contratto per un mutuo da estinguersi in 30 anni.

Trascrizione - Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 1762/1410 in data 11.03.2024 - a favore di **ITACA SPV S.r.l.** - con sede in Conegliano (TV) - C.F. 05310700264 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 15.02.2024 n. di repertorio 699;

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):	€. 63.000,00
--	--------------

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):	€. 62.000,00
--	--------------

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):	€. 60.000,00
--	--------------

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 77.000,00 un abbattimento di € 10.000,00, pari al 15% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un ulteriore abbattimento di € 4.000,00 per opere di ristrutturazione e completamento necessarie, una decurtazione di € 1.000,00 per lo smaltimento dei rifiuti presenti ed, infine, una decurtazione di € 2.000,00 per spese di regolarizzazione urbanistico catastale.

CRITICITA' VARIE

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di vecchi mobili, vecchi capi di abbigliamento, materiale edile e altri rifiuti che devono essere smaltiti.



Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Rocca nella causa – RGE 85/2024 - promossa da **ITACA SPV S.r.l.** (C.F. 05310700264) contro **DEBITORE**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 08 aprile 2024 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 31.07.2024 alla presenza dei Sigg. Paolo Silvano – mio collaboratore di studio – e del delegato dell'IVG di Vigevano, custode dell'immobile pignorato.

Beni in CASTEGGIO (PV) Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (1/1) in Comune di Casteggio (PV) – Via Rivetta, 17 – abitazione indipendente composta su due piani fuori terra da: (piano terra) ingresso/cucina, soggiorno e ripostiglio; (primo piano per mezzo di scale interne) due camere da letto, bagno; (piano secondo) due locali, un bagno e un balcone. È presente un piccolo giardino. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 109,15 circa. **La superficie commerciale totale di mq. 109,15 è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Casteggio – intestati a

DEBITORE, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinto come:

Catasto Urbano: Foglio 8, particella 246 sub. 2, Via Rivetta 10, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale 129 mq, escluse aree scoperte 118 mq, RC €. 206,58

Catasto Terreni: Foglio 8 mappale 246 mq. 171 ENTE URBANO

N.B.: catastalmente è indicato il civico 10, in realtà l'unità immobiliare si trova al civico 17. **Poiché è presente anche un'area scoperta (giardino) di 171 metri quadri non riportato al Catasto urbano va segnalato che al Catasto Terreni è inserito come l'ENTE Urbano l'area scoperta al Fg. 8 Mappale 246. Tale Ente Urbano non è riportato sul pignoramento.**

Allegato : visure catastali

Coerenze a corpo:

Nord: altra unità immobiliare; Est: altra unità immobiliare; Sud: Via Rivetta; Ovest: Via Rivetta;

STORIA CATASTALE

La particella 246 sub 2 ha avuto origine dalla particella 246 sub 1 per DIVISIONE del 22.10.2010 Pratica n. PV0214055 in atti dal 22.10.2010 DIVISIONE (n. 22822.1/2010).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Casteggio in Via Rivetta 17, con accesso pedonale e carraio da via Rivetta 17, situati in posizione periferica rispetto all'agglomerato urbano.

L'abitazione necessita di opere di ristrutturazione in particolare opere di completamento della cucina e del pavimento dello stesso locale (ingresso/cucina) e rasatura pareti.

La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto. Manca un tavolato di divisione tra il locale di ingresso e il locale soggiorno con un camino in muratura (anch'esso assente in planimetria catastale)

Caratteristiche zona: il comune di Casteggio (6.918 abitanti) è situato nella parte Settentrionale dell'Oltrepo Pavese, nei pressi del Po sulla riva destra. E' situato 20 km ca. a sud di Pavia e le altre città più vicine sono Voghera (11 km), e Piacenza (53 Km). L'economia è caratterizzata da viticoltura, con produzione di vini di qualità, e dalla presenza di industrie che operano nel campo alimentare, meccanico e calzaturiero.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.



Principali collegamenti pubblici (Km): Casteggio è attraversato dalla linea ferroviaria Alessandria-Piacenza ed è dotato di stazione propria, è altresì raggiungibile tramite Autostrada (A21 Torino-Piacenza-Brescia) uscendo al casello di Casteggio-Casatisma (3). Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, è servito dalle autolinee Arfea S.r.l., che lo collegano al capoluogo, a Milano ed agli altri comuni dell'Oltrepò.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta disabitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 8767/1823 in data 26.11.2010, atto notarile pubblico notaio Angelo Magnani in Stradella del 12.11.2010 rep. 65740/32403, a favore di **UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI** - con sede in Roma - C.F. 00348170101 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 180.840,00 (capitale euro 120.560,00) contratto per un mutuo da estinguersi in 30 anni.

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 1762/1410 in data 11.03.2024 - a favore di **ITACA SPV S.r.l.** - con sede in Conegliano (TV) - C.F. 05310700264 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 15.02.2024 n. di repertorio 699;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Casteggio si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Agli atti del Comune risultano le seguenti concessioni edilizie:

P.E. n. 298/1981 prot. 5195 del 14.10.1981 - per la costruzione di un servizio igienico in ampliamento del fabbricato esistente.

Al Comune di Casteggio non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte relative alla variazione catastale del 2010 riportata nelle visure catastali.

4.3.2. **Lo stato attuale (le divisioni interne dei locali) non è conforme a quanto risulta a catasto e in Comune.**

Non risultano pratiche edilizie relative a Condoni edilizi.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT l'unità è compresa in "AMBITO PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4 - ART. 48".

4.3.3. Accertamento di conformità Catastale: le visure sono aggiornate come intestazione, la piantina catastale non è conforme allo stato attuale. Manca un tavolato di divisione tra il locale di ingresso e il locale soggiorno con un camino in muratura (anch'esso assente in planimetria catastale)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*
Altre spese: *Nessuna*.
Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

TITOLARI: DEBITORE, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

proprietario dal 12.11.2010 ad oggi

Pubb. Uff. : Notaio Magnani Angelo

Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 12.11.2010 Rep. n°: 65739/32402

Data: 26.11.2010 N° gen./part. 8766/6007

TITOLARI: ***** proprietaria per l'intero per titoli anteriori al ventennio-

7. PRATICHE EDILIZIE

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Casteggio si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Agli atti del Comune risultano le seguenti concessioni edilizie:

P.E. n. 298/1981 prot. 5195 del 14.10.1981 – per la costruzione di un servizio igienico in ampliamento del fabbricato esistente.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda dell'immobile, presente agli atti, **non risulta essere corrispondente allo stato di fatto. Manca un tavolato di divisione tra il locale di ingresso e il locale soggiorno con un camino in muratura (anch'esso assente in planimetria catastale)**

DESCRIZIONE

Abitazione (1/1) in Comune di Casteggio (PV) – Via Rivetta, 17 – abitazione indipendente composta su due piani fuori terra da: (piano terra) ingresso/cucina, soggiorno e ripostiglio; (primo piano per mezzo di scale interne) due camere da letto, bagno; (piano secondo) due locali, un bagno e un balcone. È presente un piccolo giardino. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 109,15 circa. **La superficie commerciale totale di mq. 109,15 è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso diverse proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% etc.);

- I beni risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Casteggio – intestati a

DEBITORE, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinto come:

Foglio 8, particella 246 sub. 2, Via Rivetta 10, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale 129 mq, escluse aree scoperte 118 mq, RC €. 206,58

N.B.: catastalmente è indicato il civico 10, in realtà l'unità immobiliare si trova al civico 17.

Allegato : visure catastali



Coerenze a corpo:

Nord: altra unità immobiliare; Est: altra unità immobiliare; Sud: Via Rivetta; Ovest: Via Rivetta;

Destinazione	Superficie Lorda <i>mq</i>	coeff.	Superficie Commerciale <i>mq</i>	Condizioni
abitazione p.t.	52,65	1.0	52,65	da ristrutturare
abitazione 1 p.	52,65	1.0	52,65	medie
balcone	1,65	0,30	0,49	
giardino	171,00	0,02	3,40	in abbandono

ABITAZIONE e accessori

Superficie Lorda complessiva: mq. 277,95

Superficie Commerciale complessiva: mq. 109,19

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura non valutabile
Fondazioni: non valutabili
Strutture verticali: muratura portante – integra
Travi: non valutabili - integre

Componenti Edilizie

Infissi esterni: serramenti in legno con doppi vetri
Infissi interni: porte in legno
Pareti esterne: in muratura – intonacate e tinteggiate
Pavim. interna: piastrelle in ceramica
Porta d'ingresso: porta in legno non blindata
Tramezzatura interna: forati in laterizio - Finitura: intonaco

Caratteristiche Impianti

Ascensore: assente
Citofonico: assente
Elettrico: - tensione di rete: 220 V –
Fognario: non valutabile
Idrico: un bagno e una cucina
Montacarichi: nessuno
Termico: presente ma non funzionante
Condizionamento: non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima



Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 600,00 e €/mq. 800,00. Da cui L1a = €/mq. 700,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 750 e 850 euro a mq.) in un normale stato e nel bollettino immobiliare (tra 617 e 727 euro). Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 736.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscana Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da dicembre 2023; anche sul web (nei siti Tovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e prendicasa.it ad esempio) sono stati cercati e poi trovati 1 immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono case indipendenti con giardino da ristrutturare. I valori rilevati quindi sono di L3a = €/mq. 695,65.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero civici vicini alla stessa via o di metrature comparabili. Non è stata trovata una esecuzione immobiliare comparabile per dimensione e posizione.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $La = (700 + 736 + 695,65)/3 = \text{€} 710,55$ arrotondato a €/mq- 710

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Casteggio

Ufficio tecnico di : Casteggio

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Casteggio.

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
Abitazione e box	109,15	€ 710	€ 77.496,50	€ 77.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 77.000,00
Valore della quota di 1/1:				€ 77.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e Reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (15%)	€ 10.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 4.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:	€ 0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 2.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento



rifiuti a carico della procedura (immobile libero): €. 63.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della
procedura (immobile libero): €. 62.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento
Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): €. 60.000,00

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Casteggio
- Documentazione Comunale
- Atto di provenienza
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 26 agosto 2024

il C.T.U.
Arch. Giovanni Renzi

