



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS

OMISSIS



N. Gen. Rep. **384/2024**



Giudice: **Dott.sa Mariaelena Cunati**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**



RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al n. 682



iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o Labora via Luigi Porta, 14



cellulare:347.700.60.56



e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Relazione di stima

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Motta Visconti, in via Fiume, 4 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 716; categoria A/3; classe 5; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 302,13 €; posto al piano 1.

B. Cantina sita in Motta Visconti, in via Fiume, 4 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 17; categoria C/2; classe 3; Consistenza vani 4 mq; rendita catastale: 9,30 €; posto al piano S1.

C. Autorimessa sita in Motta Visconti, in via Fiume, 4 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 28; categoria C/6; classe 3; Consistenza vani 16 mq; rendita catastale: 41,32 €; posto al piano S1.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Appartamento, cantina ed autorimessa sono di proprietà, per l'intero, del Sig. OMISSIS

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell' acquisto il Sig. OMISSIS risulta di stato libero.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Francesco Rizzi di Vigevano del 30/12/2005 rep. n. 8534/4322, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/01/2006 ai nn. 51/14.

- **Accollo Lotto 1** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Francesco Rizzi di Vigevano del 26/11/2007 rep. n. 10330/5892, annotato presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/10/2007 ai nn. 25582/4814.
- **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma del tribunale di Pavia del 27/01/2023 rep. n. 255, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/05/2024 ai nn. 7845/1336
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Tribunale di Pavia repertorio 7001 del 28/09/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/10/2024 ai nn. 18510/13085 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero (occupato di

stipulata una

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 87,98	€/mq 1.400,00	€ 123.172,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 18.475,80
Regolarizzazione urbanistica per riportare a quanto concessionato.			€ 2.000,00
TOT			€ 102.696,00

Arrotondato € 103.000,00

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 3 / 11

Beni in Motta Visconti (MI) via Fiume, 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Motta Visconti, in via Fiume, 4 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 716; categoria A/3; classe 5; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 302,13 €; posto al piano 1.

B. Cantina sita in Motta Visconti, in via Fiume, 4 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 17; categoria C/2; classe 3; Consistenza vani 4 mq; rendita catastale: 9,30 €; posto al piano S1.

C. Autorimessa sita in Motta Visconti, in via Fiume, 4 di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 28; categoria C/6; classe 3; Consistenza vani 16 mq; rendita catastale: 41,32 €; posto al piano S1.

Sopralluogo effettuato in data 4 dicembre 2024

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di espansione sita in prossimità del centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Motta Visconti è un comune italiano situato nella provincia di Milano. Il paese si trova nella pianura padana, a circa 30 chilometri a sud-ovest di Milano. Il paese è attraversato dal fiume Ticino e si trova in una zona

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

caratterizzata da campi coltivati e zone verdi. Il clima è tipicamente padano, con estati calde e inverni freddi. L'economia di Motta Visconti è basata principalmente sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali. Il centro abitato è collegata a diverse città e paesi della regione attraverso strade e linee di autobus extraurbani offrendo diverse opzioni per gli spostamenti e i trasporti.

[REDACTED] è proprietario per l'intera quota delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Lib[REDACTED] a stipulata una proposta d'acquisto tra [REDACTED] (2)

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Francesco Rizzi di Vigevano del 30/12/2005 rep. n. 8534/4322, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/01/2006 ai nn. 51/14.

Accollo Lotto 1 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Francesco Rizzi di Vigevano del 26/11/2007 rep. n. 10330/5892, annotato presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/10/2007 ai nn. 25582/4814.

Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma del tribunale di Pavia del 27/01/2023 rep. n. 255, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/05/2024 ai nn. 7845/1336.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Tribunale di Pavia repertorio 7001 del 28/09/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/10/2024 ai nn. 18510/13085 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All' interno dell' unità immobiliare è presente una scala che collega il soggiorno con un locale ricavato sopra all' ingresso e ripostiglio. Entrambi non risultano presenti sui documenti depositati in comune. Si dovrà riportare lo stato dei luoghi a quanto indicato sui progetti depositati.

4.3.2. Conformità catastale:

All' interno dell'unità immobiliare è presente una scala che collega il soggiorno con un locale ricavato sopra all' ingresso e ripostiglio. Entrambi non risultano presenti sulle schede.

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2024/2025.

Appartamento, autorimessa e
cantina

€ 860,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

2022/2023 chiusa con un debito di € 2.383,18

2023/2024 chiusa con un debito di € 3.486,08

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Sono state deliberate le seguenti spese straordinarie:

Impianto video-citofonico

€ 558,47

Imbiancatura scala e ripristino muretti esterni

€ 522,74

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietaria per la quota intera dal 14/11/2007 contro OMISSIS srl ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Rizzi del 26/11/2007 rep. n. 10330/5892, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/2007 ai nn. 28384/15804.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietari, dei terreni su cui sono stati edificati gli edifici che comprendono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sino al 26/11/2007, contro OMISSIS in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Rizzi del 18/01/2005 rep. n.

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 6/11

7707/3591, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/01/2005 ai 1180/734

OMISSIS proprietario, dei terreni su cui sono stati edificati gli edifici che comprendono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sino al 18/01/2005 per titoli antecedenti al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Permesso di Costruire protocollo - n. 8101/3890 numero PE 27/05 del 07/05/2005
- Permesso di Costruire in parziale sanatoria per variante al precedente numero PE 88/06 del 25/09/2006
- Permesso di Costruire per recupero ad uso abitativo del piano sottotetto numero PE 137/06 del 27/02/2007
- DIA per variante al permesso di costruire numero PE 61/07 del 12/04/2007
- Permesso di Costruire numero PE 101 del 03/09/2007
- DIA per variante al permesso di costruire numero PE 134/07 del 02/10/2007
- Certificato di Agibilità protocollo n. 7156 del 27/05/2009

Descrizione appartamento, cantina ed autorimessa

Appartamento inserito in un condominio di due piani fuori terra ed uno seminterrato con destinazione d' uso prevalentemente residenziale. I vari piani sono uniti tra loro da scale a rampe rettilinee

Si accede all' appartamento oggetto della presente perizia direttamente da pubblica via salendo tramite scale condominiali sino al primo piano.

L' unità immobiliare è composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno distributivo su cui si affacciano due camere da letto, di cui una matrimoniale ed un bagno. Completa l' appartamento un balcone posto sul prospetto laterale. L' altezza interna varia in quanto il soffitto è mansardato. E' stato ricavato un locale sopra l' ingresso con accesso dal soggiorno con scala a rampe rettilinee.

Le finiture sono in buono stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono in ceramica e posati in diagonale in tutto l' appartamento. Nel bagno la pavimentazione è anch' essa in ceramica ma con dimensioni minori.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico sino ad un altezza di 2,05 m. circa; anche in cucina è presente un rivestimento posto nell' area cottura e lavaggio con un altezza di 1,60 m circa. La porta d' ingresso è blindata con serratura a doppia mappa. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch' esse in legno. I serramenti interni sono in tamburato cieco.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in alluminio. Inoltre è presente l' impianto TV, gas, idrico-sanitario, elettrico, video citofonico ed aria condizionata a split con moto condensante posta all' esterno dell' unità immobiliare.

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

L' appartamento si presenta in buone condizioni manutentive, sono necessari piccoli interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura delle pareti ed altri piccoli interventi.

Annessa all' abitazione una piccola cantina al piano seminterrato composta da un unico locale con porta in lamiera zincata. E' presente anche un' autorimessa con accesso diretto da pubblica via tramite un cancello realizzato in ferro ed automatizzato. Il box è composto da un unico locale e la porta di ingresso è di tipo basculante realizzata in lamiera zincata.

Identificato in catasto:

- A** Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 716; categoria A/3; classe 5; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 302,13 €; posto al piano 1.
Coerenze appartamento da nord in senso orario:
- appartamento censito al mappale 342 subalterno 715; vuoto su giardini annessi agli appartamenti censiti al mappale 342 subalterni 3 e 4; vuoto su parti comuni; appartamento censito al mappale 342 subalterno 717 e vano scala comune. Salvo errore come meglio in fatto.
- B** Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 17; categoria C/2; classe 3; Consistenza vani 4 mq; rendita catastale: 9,30 €; posto al piano S1.
Coerenze posto cantina in senso orario:
altra unità, altra unità, altra unità, parti comuni . Salvo errore come meglio in fatto.
- C** Comune di Motta Visconti: foglio 12; mappale 342; sub 28; categoria C/6; classe 3; Consistenza vani 16 mq; rendita catastale: 41,32 €; posto al piano S1.
Coerenze autorimessa da nord in senso orario:
altra unità. altra unità, corsello di accesso box, altra unità. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Soggiorno con angolo cottura	24,60	Est	Buone
P1	Ingresso	5,00	Interno	Buone
P1	Ripostiglio	3,80	Interno	Buone
P1	Disimpegno	2,30	Interno	Buone
P1	Bagno	4,90	Est	Buone
P1	Camera	15,70	Sud	Buone
P1	Camera	10,10	Sud	Buone
P1	Balcone	4,10	Est	Buone
S-1	Cantina	4,00	Interno	Buone

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

S-1	Autorimessa	15,00	Sud	Buone
-----	-------------	-------	-----	-------

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	77,50	1	77,50
Balcone	4,10	0,30	1,23
Cantina	5,00	0,25	1,25
Autorimessa	16,00	0,50	8,00
Totale			87,98

Nota- non sono state calcolate le superfici del locale posto sopra l'ingresso ed al ripostiglio in quanto opere non conformi a quanto depositato presso gli uffici comunali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale : tipologia: portoncino pedonale con apertura elettrica; cancello carraio con apertura automatizzata. condizioni: buone

Porta Ingresso Porta in blindata con serratura a doppi a mappa, condizioni buone

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: buoni
protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buoni

Infissi interni: tamburato cieco: condizione buona

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento
condizioni: buone

Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e
successivamente tinteggiato, condizioni: buone

Pavim. Interna: ubicazione: piano primo ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Pavim. Bagno: ubicazione: piano primo ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Rivestimento cucina: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Rivestimento bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea

Antifurto: assente

Citofonico: tipologia: video citofono

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Condizionamento:

tipologia: a split con motocondensante esterna

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico:

tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio, alimentazione: metano

NOTE:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Motta Visconti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento, Autorimessa e Cantina	87,98	€ 1.400,00	€ 123.172,00
	Totale			€ 123.172,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.475,80
Spese tecniche di regolarizzazione catastale.	0
	€ 2.000,00

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Spese per regolarizzazione urbanistica per la rimozione della scala e la chiusura del locale per riportare a quanto concessionato.	
Sanzioni ed oneri comunali (da quantificare previa comunicazione al comune per le opere realizzate in difformità)	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 102.692,20

Arrotondato

€ 103.000,00

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.

Pavia li 16/01/2025

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- Bilancio condominiale
- 8- Proposta d' acquisto
- 9- OMI
- 10- Perizia Annerita



Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 11 / 11