



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS

OMISSIS



N. Gen. Rep. 04/2024

Giudice: Dott.essa 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. in data 04/03/2024 al n. 191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o Labora corso Mazzini, 14



cellulare:347.700.60.56



e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Mortara corso Mazzini, 53 per la nuda proprietà del Omissis dell' intera quota e della Omissis per usufrutto generale e vitalizio dell' intera quota composta da: corridoio distributivo su cui si affacciano, cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni e due balconi. Completa l' appartamento una cantina di proprietà.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mortara: foglio 48; mappale 2317; sub 13; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 6; rendita catastale: 402,84 €; posto al piano S1-4.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Omissis proprietario della nuda proprietà dell' intera quota e la Omissis per usufrutto generale e vitalizio dell' intera quota.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

Allo stato attuale il Omissis risulta di stato libero e la Omissis risultava libera.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro Omissis, a seguito di atto notarile del Notaio Gianluca Catalano di Mede del 17/03/2005 rep. n. 49108/8082, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/03/2005 ai nn. 2852/671.
- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro Omissis, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 7740 del 29/11/2023, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2024 ai nn. 184/145 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- Il condominio ha promosso **procedura esecutiva mobiliare** presso terzi [REDACTED] ei confronti della Omissis
- **Procedimento n.99/2023** del registro degli affari ex art.9 D.M. 202/2014 – Organismo di composizione della crisi da sovraindebitamento Iscritto nel registro Sez. A n. 137/2017

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta Libero (di fatto occupato dall'attuale proprietà e dall'usufruttuario. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 123,98	€/mq 710,00	€ 88.022,25
Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 13.203,34
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica			1.500,00
Oneri e sanzioni comunali			Da quantificare
TOT			€ 72.418,91

Arrotondato € 72.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Mortara corso Mazzini, 53 per la nuda proprietà del Omissis dell'intera quota e della Omissis per usufrutto generale e vitalizio dell'intera quota composta da: corridoio distributivo su cui si affacciano, cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni e due balconi. Completa l'appartamento una cantina di proprietà.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mortara: foglio 48; mappale 2317; sub 13; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 6; rendita catastale: 402,84 €; posto al piano S1-4.

Sopralluogo effettuato in data 3 aprile 2024

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Zona cittadina sita in prossimità del centro della città, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola di vario ordine e grado, supermercati, verde attrezzato, ecc. sono disponibili nelle vicinanze

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Mortara è un comune della provincia di Pavia, si trova nella Lomellina centro-settentrionale, nella pianura tra l'Agogna ed il Terdoppio. Risulta ben collegata dalle linee ferroviarie con Milano, Alessandria e Novara; risultano presenti anche linee di bus extraurbani. Le principali attività svolte sono legate all'agricoltura.

3. STATO DI POSSESSO:

Omissis proprietario della nuda proprietà dell'intera quota e la Omissis per usufrutto generale e vitalizio dell'intera quota.

L'immobile risulta Libero (di fatto occupato dall'attuale proprietà e dall'usufruttuario. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

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*

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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 a favore [redacted] contro Omissis, a seguito di atto notarile del Notaio Gianluca Catalano di Mede del 17/03/2005 rep. n. 49108/8082, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/03/2005 ai nn. 2852/671.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro Omissis, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 7/40 del 29/11/2023, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2024 ai nn. 184/145 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Il condominio ha promosso **procedura esecutiva mobiliare** presso terzi [redacted] confronti della Omissis
- **Procedimento n.99/2023** del registro degli affari ex art.9 D.M. 202/2014 – Organismo di composizione della crisi da sovraindebitamento Iscritto nel registro Sez. A n. 137/2017

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà rilevate per diversa distribuzione interna. La cucina rappresentata sulle tavole in realtà è un bagno con una diversa distribuzione. La cucina è presente in altro locale.

4.3.2. *Conformità catastale:*

L' unità immobiliare risulta composta da due schede catastali. La cucina rappresentata in scheda nella realtà è un bagno con una diversa distribuzione. La cucina è presente in altro locale.

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*

Previste per la gestione 2023/2024.

Appartamento e cantina

€ 4.600,00 circa

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

2022/2023 chiusa con un debito di € 4.094,89

2021/2022 prevista con un debito di € 4.522,86

Totale appartamento e cantina

€ 8.617,75

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Non sono state segnalate spese straordinarie già deliberate per la gestione 2023-2024.

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis per la nuda proprietà dell'intera quota e della Omissis per usufrutto generale e vitalizio dell'intera quota dal 17/03/2005 contro Omissis ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gianluca Catalano di Mede del 17/03/2005 rep. n. 31650/14067, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2007 ai nn. 16249/29231.

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis proprietari per ½ dell'intera quota ciascuno, dal 26/11/2004 sino al 17/03/2005 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Pandolfi Giovanni di Mortara del 26/11/2004 rep. n. 27247/4976, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/12/2004 ai nn. 12405/7494.

Omissis proprietari ½ dell'intera quota ciascuno per titoli antecedenti al ventennio sino al 26/11/2004 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Pandolfi Giovanni di Mortara del 26/11/2004 rep. n. 27247/4976, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/12/2004 ai nn. 12405/7494.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Licenza di costruzione edilizia 22-1963 con protocollo n.1703 del 03/04/1963
- Licenza di costruzione edilizia 122-1965 con protocollo n.14410 del 21/12/1965
- CILA SUPERBONUS n. 369/2022

Descrizione appartamento e posto auto

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

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

L'unità immobiliare è composta da un corridoio distributivo ad L su cui si affacciano: soggiorno cucina abitabile, bagno principale, bagno secondario con antibagno e due camere da letto di ampie dimensioni. Completano l'appartamento due balconi siti uno in cucina ed uno in una camera. L'altezza interna varia da 2,90 m a 3,00 m circa.

Le finiture sono in discreto stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono di vari materiali e con forme e pose differenti (marmette, ceramica e graniglia). Nei bagni la pavimentazione è in ceramica.

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nei bagni è presente un rivestimento ceramico con altezze differenti, variabili da 2,00 m a 2,10 m. circa; anche in cucina è presente un rivestimento posto nell' area cottura e lavaggio con un'altezza di 65 cm circa. La porta d' ingresso è blindata con serratura a doppia mappa. I serramenti esterni, sono in legno con vetro singolo oscurati da tapparelle in plastica. I serramenti interni sono in tamburato con inserto in vetro.

Si segnala che l'intonaco del soffitto del bagno principale risulta staccato in quasi tutta la superficie.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni in ghisa. Anche l'acqua idrico-sanitaria è centralizzata. Inoltre è presente l'impianto TV, gas, elettrico e citofonico.

L' appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive, sono necessari interventi di manutenzione quali la tinteggiatura delle pareti, il rifacimento dell'intonaco del soffitto del bagno, la revisione dei serramenti, delle tapparelle ed altri piccoli interventi.

Anche il condominio necessita di interventi di manutenzione.

Annessa all' abitazione una cantina sita al piano interrato di modeste dimensioni con porta ad anta battente in ferro.

Identificato in catasto:

- Comune di Mortara: foglio 48; mappale 2317; sub 13; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 6; rendita catastale: 402,84 €; posto al piano S1-4.

Coerenze appartamento

nord-ovest: vuoto su corso Mazzini,

nord-est: altra proprietà, blocco ascensori e parti comuni, altra proprietà

sud-est: vuoto su cortile comune

sud-ovest: vuoto su cavedio e su altra proprietà

Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P4	Corridoio distributivo	16,70	interno	Discrete
P4	Soggiorno	18,10	Nord-Ovest	Discrete
P4	Cucina	19,40	Nord-Ovest	Sufficiente
P4	Bagno principale	6,10	Sud-Ovest	Scarso
P4	Bagno secondario	7,40	Sud-Est	Discrete
P4	Camera 1	16,80	Sud-Est	Discrete
P4	Camera 2	15,30	Sud-Est	Discrete
P4	Balconi	9,50	Sud-Est e Nord-Ovest	Discrete
S1	Cantina	1,30	interno	Buone

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	120,50	1	120,50
Balconi	9,50	0,33	3,14
Cantina	1,70	0,20	0,34
Totale			123,98

Nota-**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

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

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

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

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale : tipologia: portoncino pedonale in alluminio con apertura elettrica: cancello carraio in ferro con apertura automatizzata. condizioni: discrete

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

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: sufficienti

protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti
Infissi interni: tamburato con vetro: condizione sufficienti

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

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

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete

Pavim. Bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete

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

Rivestimento bagni: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea

Antifurto: assente

Citofonico: tipologia: citofono

Condizionamento: assente

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

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico sanitario: tipologia: centralizzato, sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico: tipologia: centralizzato con termosifoni in ghisa, alimentazione: metano

NOTE:**Relazione peritale**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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 Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Mortara, 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 e Cantina	123,98	€ 710,00	€ 88.022,25
	Totale			€ 88.022,25

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:	€ 13.203,34
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	1.500,00
Sanzioni ed oneri comunali	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: **€ 72.418,91**

Arrotondato

€ 72.000,00

Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



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 24/04/2024



il perito
Arch. Marco Butta



ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Atto di provenienza
- 5- Documentazione comunale
- 6- Ispezione ipotecaria
- 7- Rendicontazione condominio
- 8- Informativa condominio Mazzini
- 9- OMI
- 10- Perizia Annerita



Relazione peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

