



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 114/2024



per essa quale mandataria



contro



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

(quota intera)



Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Codeca



Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*



CONCLUSIONI DEFINITIVE**a) BENI:**

In Comune di Torrevecchia Pia (PV), via Libertà n, 7

Alloggio posto al primo piano (secondo fuori terra) di un edificio condominiale denominato "Condominio Anna". L'alloggio è composto da soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, due balconi, box auto al piano corte e area esclusiva al piano terra. Il tutto censito al Catasto del Comune di Torrevecchia Pia, come segue:

catasto fabbricati

- Sez. A, particella 1526, sub 4, graffato con sez A particella 1517 categoria A/3; classe 3, vani 5; Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m²; R.C. Euro 219,49 - Via Libertà n. 7, Piano S1 - 1;
- Sez. A. Foglio 4, mappale 1526, sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 m² superficie catastale: 31 m²; R.C. Euro 50,35 - Via Libertà n. 7, Piano S1;

mappali Terreni correlati:

Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1517
Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1526

Catasto Terreni

- Foglio 4 particella 1518; ente urbano di ca 36

Intestazione:

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

dell'alloggio: a nord prima appartamento n.17 poi scala comune; a est: cortile comune; a sud cortile comune ed appartamento n. 19; ad ovest cortile comune.

Dell'area: (foglio 4, mappale 1518 di are 0,36) a nord parti comuni; ad est mappale 292; a sud mappale 202; ad ovest mappale 290

del box: a nord box auto d'altri; a est: cortile comune; a sud box d'altri; ad ovest cortile comune

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:
intera

c) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI:

Attualmente e all'acquisto dei beni, pervenuti per rogito, gli esecutati risultano sposati in regime di comunione dei beni

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 114-2024
tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2



1. Ipoteca volontaria a carico di _____ in _____ Torrevecchia Pia (PV) di _____

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno – trascritto presso la Conservatoria RR.II di Milano 2 n. gen./part. 45858/10034 in data 14/04/2010 - Derivante da atto di mutuo a favore di _____

_____ con vincolo ipotecario trascritto _____ complessiva somma di € 210.000,00, di cui € 140.000,00 per capitale, spese € 70.000,00, tasso interessi annuo 3,365% durata 20 anni, sui beni in Torrevecchia Pia (PV), censiti in NCEU Sez. A, Foglio 4, mappale 411 (attuale 1526), subb. 4 e 21; mappale 419; e mappale 291 (attuale 1518) del C. Terreni - atto in data 25/03/2010 n. 331605/15511 di rep. _____

2. Atto esecutivo trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. gen/part 41041/29599 in data 29/03/2024 - _____

_____ a Torrevecchia Pia (PV) di _____ ciascuno, sui beni in Torrevecchia Pia (PV), censiti in NCEU Sez. A, Foglio 4, mappale 1526 sub 4 graffato col 1517, mappale 1526 sub 21; e mappale 1518 del C. Terreni _____

e) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il 11.06.2024, i beni risultavano liberi

f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota di 1000/1000:	€ 84.800,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€ 12.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 2.000,00
Prezzo base d'asta	€ 70.100,00

g) DIVISIBILITÀ:

i beni sono di fatto unità immobiliari autonome divisibili in tre lotti, ma al fine di agevolare la vendita e mantenere il loro valore di mercato, è utile vendere come unico lotto appartamento, autorimessa e piccolo orto



RELAZIONE PERITALE**Beni in TORREVECCHIA PIA (PV)**Lotto unico
Quota intera**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA****NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Immobili di proprietà per un mezzo ciascuno dei

Catasto Terreni e Fabbricati- Comune di Torrevecchia Pia, Via Della Libertà

Sez. Urb A Foglio 4 p.Illa 1517 graffato p.Illa 1526 sub 4, p. S1-1, cat A/3, vani 5,0, classe3, rendita di 219,49 Euro

Sez. Urb A Foglio 4 p.Illa 1526 sub. 21, p. S1, cat. C/6, mq.25, classe 2, rendita di 50,35 Euro

Sez Urb. A Foglio 4 p.Illa 1518 ente urbano, Ca 36

pignoro

i beni immobili su identificati ivi compresi i loro frutti civili, le accessioni e le pertinenze di proprietà per un mezzo ciascuno dei Signori

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Comune di Torrevecchia Pia (PV), via Libertà n, 7

Alloggio posto al primo piano (secondo fuori terra) di un edificio condominiale denominato "Condominio Anna". L'alloggio è composto da soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, due balconi, box auto al piano corte e area esclusiva al piano terra. Il tutto censito al Catasto del Comune di Torrevecchia Pia, come segue:

catasto fabbricati

- Sez. A, particella 1526, sub 4, graffato con sez A particella 1517 categoria A/3; classe 3, vani 5; Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m²; R.C. Euro 219,49 - Via Libertà n. 7, Piano S1 - 1;- Sez. A. Foglio 4, mappale 1526, sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 m² superficie catastale: 31 m²; R.C. Euro 50,35 - Via Libertà n. 7, Piano S1;

mappali Terreni correlati:

Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1517

Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1526

Catasto Terreni

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 114-2024
tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 4

- Foglio 4 particella 1518; ente urbano di ca 36

Intestazione:

e

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

dell'alloggio: a nord prima appartamento n.17 poi scala comune; a est: cortile comune; a sud cortile comune ed appartamento n. 19; ad ovest cortile comune.

Dell'area: (foglio 4, mappale 1518 di are 0,36) a nord parti comuni; ad est mappale 292; a sud mappale 202; ad ovest mappale 290

del box: a nord box auto d'altri; a est: cortile comune; a sud box d'altri; ad ovest cortile comune

Situazione delle unità immobiliari dal 02/05/2024

Unità immobiliare censita in NCEU Sez. A, mappale 411 sub 4 graffato col 1526 deriva dal Foglio 4, mappale 411 sub 4 graffato col 1526 per variazione del 11/12/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 130576.1/2014)

Unità immobiliare censita in NCEU Sez. A, mappale 411 sub 21 deriva dal Foglio 4, mappale 411sub 21 per Variazione del 11/12/2014 Pratica n. PV0215367 in atti dal 11/12/2014 bonifica identificativo catastale (n.130593.1/2014)

Unità immobiliare censita in Catasto terreni particella 1518, ente urbano, deriva dalla particella 291 per Variazione del 11/12/2014 Pratica n. PV0215219 in atti dal 11/12/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 11644.1/2014) a sua volta per frazionamento del 01/04/1978 in atti dal 27/07/1983 (n. 479)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene è costituito da un alloggio sito al secondo piano fuori terra, privo di ascensore, di un edificio condominiale conosciuto come "Condominio Anna", posizionata in fondo ad una breve strada d'innesto dalla principale arteria cittadina. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno notte, bagno, due camere e due balconi posti su fronti opposti. Il box auto è posto al piano terreno, mentre sul confine nord è posizionato un piccolo terreno da destinare ad orto. Lo stato generale dell'immobile è in normale stato di conservazione, il riscaldamento è autonomo, gli infissi esterni hanno vetri semplici.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: sp. 412 Milano/Landriano/Pavia – tangenziale A50 Km 12 – collegamenti bus con Milano, Pavia

3. STATO DI POSSESSO

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 114-2024
tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

Alla data del sopralluogo, eseguito il 11.06.2024, i beni risultavano liberi

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: **Nulla**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. millesimi di proprietà sulle parti comuni: 73 millesimi sull'appartamento ed area
– 12 millesimi sul box

4.1.4. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del
17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo
dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria

– Ipoteca volontaria a

Conservatoria RR.II di Milano 2 n. gen./part. 45858/10034 in data 14/04/2010 -
Derivante da atto di mutuo a favore di

via Mazzini 20, per la complessiva somma di €
210.000,00, di cui € 140.000,00 per capitale, spese € 70.000,00, tasso interessi
annuo 3,365% durata 20 anni, sui beni in Torrevecchia Pia (PV), censiti in
NCEU Sez. A, Foglio 4, mappale 411 (attuale 1526), subb. 4 e 21; mappale
419; e mappale 291 (attuale 1518) del C. Terreni - atto in data 25/03/2010 n.
331605/15511 di rep. de

4.2.2 Pignoramenti:

– Atto esecutivo trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. gen/part
41041/29599 in data 29/03/2024 -

ciascuno, sui beni in Torrevecchia Pia (PV), censiti in NCEU Sez. A, Foglio 4,
mappale 1526 sub 4 graffato col 1517, mappale 1526 sub 21; e mappale 1518
del C. Terreni

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 114-2024
tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

Pratiche edilizie: l'edificio in cui fanno parte i beni è stato edificato con Concessione Edilizia in data 31/05/1978 pratica edilizia n.14/1978 e dichiarato abitabile con decreto in data 25/02/1982 ai sensi dell'art. 3 legge 26/06/1990 n.165

P.G.T. vigente: ambiti di tessuto consolidato residenziale (zona B)

Difformità riscontrate: locali soggiorno e cucino sono direttamente collegati con intervento di rimozione della porta col proprio telaio, della rifinitura degli stipiti e la formazione di nuovo voltino (opportuno il ripristino o scia di sanatoria)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

catasto fabbricati

- Sez. A, particella 1526, sub 4, graffato con sez A particella 1517 categoria A/3; classe 3, vani 5; Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m²; R.C. Euro 219,49 - Via Libertà n. 7, Piano S1 - 1;
- Sez. A. Foglio 4, mappale 1526, sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 m² superficie catastale: 31 m²; R.C. Euro 50,35 - Via Libertà n. 7, Piano S1;

mappali Terreni correlati:

- Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1517
- Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1526

Catasto Terreni

- Foglio 4 particella 1518; ente urbano di ca 36

Intestazione:

- FABBRICATO AGRICOLA SITO IN VIA LIBERTÀ N. 7, PIANO S1 - 1
- FABBRICATO AGRICOLA SITO IN VIA LIBERTÀ N. 7, PIANO S1 - 1

Difformità riscontrate: il collegamento diretto tra soggiorno e cucina dovuto alla rimozione fisica della porta è intervento minimo che considera la congruità in base alla Circolare del 09/07/2010 n. 2 - Agenzia del Territorio in attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 "non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo"

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non documentati

Altre spese: insoluti condominiali non documentabili in quanto l'amministratore condominiale non ha fatto pervenire quanto chiesto in merito alla gestione condominiale

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 14/06/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ...

... in Torrevecchia Pia (PV), censiti in NCEU Sez. A, Foglio 4, in Torrevecchia Pia (PV), censiti in NCEU Sez. A, Foglio 4, mappale 1526 sub 4 graffato col 1517, mappale 1526 sub 21; e mappale 1518 del C. Terreni, dal 18/07/1996 al 14/06/2024, data della visura telematica dei Registri Immobiliari di Milano 2, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Pubb. Uff. ... 3

Il presente passaggio è avvenuto per acquisto con scrittura privata con sottoscrizione autenticata sopra citata

... proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni per titoli a loro pervenuti con atto di compravendita in data 21/07/1980 n. 4893/1909 di rep. trascritto a Milano 2 il 02/08/1980 n. 46975/38537

7. PRATICHE EDILIZIE

l'edificio in cui fanno parte i beni è stato edificato con Concessione Edilizia in data 31/05/1978 pratica edilizia n.14/1978 e dichiarato abitabile con decreto in data 25/02/1982 ai sensi dell'art. 3 legge 26/06/1990 n.165

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Torrevecchia Pia (PV), via Libertà n, 7

Alloggio posto al primo piano (secondo fuori terra) di un edificio condominiale denominato "Condominio Anna". L'alloggio è composto da soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, due balconi, box auto al piano corte e area esclusiva al piano terra. Il tutto censito al Catasto del Comune di Torrevecchia Pia, come segue:

catasto fabbricati

- Sez. A, particella 1526, sub 4, graffato con sez A particella 1517 categoria A/3; classe 3, vani 5; Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m²; R.C. Euro 219,49 - Via Libertà n. 7, Piano S1 - 1;

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 114-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

- Sez. A. Foglio 4, mappale 1526, sub 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 m² superficie catastale: 31 m²; R.C. Euro 50,35 - Via Libertà n. 7, Piano S1;

mappali Terreni correlati:

Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1517

Codice Comune L285 - Foglio 4 - Particella 1526

Catasto Terreni

- Foglio 4 particella 1518; ente urbano di ca 36

Intestazione:

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

dell'alloggio: a nord prima appartamento n.17 poi scala comune; a est: cortile comune; a sud cortile comune ed appartamento n. 19; ad ovest cortile comune.

Dell'area: (foglio 4, mappale 1518 di are 0,36) a nord parti comuni; ad est mappale 292; a sud mappale 202; ad ovest mappale 290

del box: a nord box auto d'altri; a est: cortile comune; a sud box d'altri; ad ovest cortile comune

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
1526	4	A/3	1	soggiorno	22,50	2,90	sud/ovest	medie		1	
				cucina	14,50	2,90	nord/ovest	medie		1	
				ripostiglio	2,00	2,90	interne	medie		1	
				disimpegno	3,30	2,90	interne	medie		1	
				bagno	5,60	2,90	sud/est	medie		1	
				camera	16,00	2,90	sud/ovest	medie		1	
				camera	12,80	2,90	nord/ovest	medie		1	
				somma p1	76,70				90,00		90,00
				balcone	6,00		sud/ovest	medie	6,00	0,25	1,50
				balcone	2,00		nord/ovest	medie	2,00	0,25	0,50
	21	C/6	S1	autorimessa	25,00	2,30	nord/ovest	discrete	28,00	0,5	14,00
totali					109,70				126,00		106,00

Superficie Lorda residenziale: mq **90,00** – *valutazione commerciale 1/1 (pari a mq 90)*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **76,70**

Superficie Lorda balconi: mq **8,00** – *valutazione commerciale 0,25 (pari a mq 2,00)*

Superficie Calpestabile balconi: mq **7,30**

Superficie Lorda garage: mq **28,00** – *valutazione commerciale ½ (pari a mq 14)*

Superficie Calpestabile garage: mq **25,00**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 114-2024
tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 9

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde
<i>Scale:</i>	in c.a..
<i>Solai:</i>	laterocemento
<i>Strutture verticali:</i>	c.a. e laterizio.
<i>Travi:</i>	-

Componenti Edilizie

<i>Ingresso condominiale:</i>	-
<i>Cancello carraio:</i>	ferro a maglia aperta
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio;
<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno naturale, in cattivo stato, con vetri semplici – chiusura con tapparelle in pvc chiaro
<i>Infissi interni:</i>	porte ad anta specchiate
<i>Porta d'ingresso:</i>	blindata con pannellatura in legno naturale
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pareti interne:</i>	intonaco – bagno rivestimento in ceramica
<i>Pavim. interna:</i>	formelle di gres decorato
<i>Scala:</i>	pedate e alzate in granito

Caratteristiche Impianti (mancano le certificazioni)

<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Bagno:</i>	doccia, lavabo, water, bidet
<i>Fognario:</i>	collegato con la fognatura pubblica
<i>Ascensore</i>	non presente
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	a gas autonomo – termosifoni
<i>Antenna TV:</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Aria Condizionata:</i>	non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 26.05.1997 n. 173, che così recita:

"1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene"

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio con il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture e conservazione. Parametri che portano a valutare leggermente meno con quanto riportato in O.M.I. per immobili di tipo economico, per la posizione urbanistica del fabbricato rispetto altri immobili della



stessa consistenza ma posti in posizione migliore, e la probabile bassa classe energetica determinata dalla datazione del fabbricato.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Milano.
Conservatoria dei RR.II di: Milano 2.
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio
Comune di Torrevecchia Pia

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è formata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione con il 25% dei Balconi ed il 50% del box

Immobile	Superficie commerciale indicativa	Valore complessivo
Map 1526 -1518	106,00	€ 84.800,00
Valore complessivo del lotto:		€ 84.800,00
Valore della quota di 1000/1000:		€ 84.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

	€ 12.700,00
Decurtazione per lo stato di possesso	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ nulla
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ come indicato in avviso di vendita
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 2.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima
Pavia 27/06/2024

€ 70.100,00

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani

Allegati:

- Posizione geografica
- Fotografie
- mappa catastale
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Estratto del P.G.T.
- OMI
- Copia dell'atto di provenienza
- Copia abitabilità
- Relazione peritale con omissis

