



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**



OMISSIS

OMISSIS



N. Gen. Rep. **156/2024**



Giudice: **Dott. Antonio Maria Codega**  
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 c/o Labora in Pavia (PV) via Luigi Porta,14

cellulare:347.700.60.56



e-mail: arch.butta@gmail.com



PEC: marco.butta@archiworldpec.it



**Rapporto di stima CTU**

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** Unità immobiliare sita in frazione Tre Re – Cava Manara, via di Vittorio, 12, di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da due piani.

Piano rialzato: soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e due balconi.

Piano seminterrato: disimpegno, bagno, stanza e ampio locale.

Cortile di proprietà esclusiva sito sul retro dell'abitazione.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Cava Manara: foglio 7; particella 753; sub 1; categoria A/4; classe 3; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 170,43 €; posto al piano S1-T.

**Note:**

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta intestato ancora al Sig. OMISSIS

### 2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il Sig. OMISSIS risulta essere proprietario per l'intera quota delle unità in oggetto.

### 3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACCETTAZIONE DELL' EREDITA'

### 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pavia con rep. n. 7284/2009 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2011 ai nn. 975/152.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 2251 del 03/04/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/04/2024 ai nn. 3723/2896 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

### 5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

### 6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Sup commerciale



mq 121,46 €/mq 650,00

€ 78.948,35

riduzione 15% per assenza di  
garanzia per vizi

€ 11.842,25

Spese tecniche per la presentazione  
di un progetto di fattibilità al

Comune

3.500,00

**TOT**

**€ 63.606,10**



**Arrotondato € 63.000,00**



**Rapporto di stima CTU**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Unità immobiliare sita in frazione Tre Re – Cava Manara, via di Vittorio, 12, di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota composta da due piani e cortile di proprietà esclusiva.
- Piano rialzato: soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e due balconi.
- Piano seminterrato: disimpegno, bagno, stanza e ampio locale.
- Cortile di proprietà esclusiva sito sul retro dell'abitazione.
- Identificato in catasto fabbricati:
- Comune di Cava Manara: foglio 7; particella 753; sub 1; categoria A/4; classe 3; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 170,43 €; posto al piano S1-T.

### Note:

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta intestato ancora al Sig. OMISSIS

Sopralluogo effettuato in data 5 Agosto 2024

## 2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di espansione sita nella frazione Tre Re del Comune di Cava Manara, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, verde attrezzato sono disponibili nel comune amministrativo. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Cava Manara è un comune della provincia di Pavia. Si trova presso il Po, alta sul bordo del terrazzo alluvionale, al confine tra la Lomellina e la piccola regione del Siccomario. Nelle vicinanze dei comuni di Battuda, Vellezzo Bellini e Torre d'Isola. Cava Manara è collegata con Pavia, la più grande città nelle vicinanze, e con i comuni vicini da servizi di autobus extraurbani. Le stazioni ferroviarie più vicine al territorio comunale sono due: 1 - San Martino Siccomario-Cava Manara, situata sul confine tra i comuni di Cava Manara e San Martino Siccomario e posta sulle linee Milano-Genova e Pavia-Stradella; 2 -Cava-Carbonara, posta sulle linee Pavia-Vercelli e Pavia-Alessandria. Le principali attività svolte sono legate all'agricoltura.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Il Sig. OMISSIS risulta essere proprietario per l'intera quota delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto della proprietaria. 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**

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 Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pavia con rep. n. 7284/2009 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2011 ai nn. 975/152.

4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 2251 del 03/04/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/04/2024 ai nn. 3723/2896 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

Nota:

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Presenti numerose difformità urbanistiche sia all'interno che all'esterno dell'abitazione.

Esternamente nel cortile retrostante è presente un locale accessorio ed una tettoia realizzate senza nessun titolo abilitativo. Il balcone sul retro è stato chiuso e realizzata una veranda. E' stata realizzata una veranda per l'accesso al piano seminterrato con relativa porta.

Internamente,

- Piano rialzato: è stata demolita la parete di divisione tra soggiorno e ingresso, è stata realizzata una scala interna che collega il piano rialzato al piano seminterrato, è stata chiusa una porta tra ingresso e camera, è stata aperta una porta tra camera e cucina, la porta del bagno risulta spostata, la porta della cucina risulta spostata.

- Piano seminterrato: è stato realizzato un corridoio distributivo su cui si affaccia un bagno ed una stanza, costruita una parete a ridosso della scala, semi abbattuta una parete interna.

- Alcune demolizioni all'interno dell'abitazione hanno portato a difformità anche al regolamento di igiene, come ad esempio l'assenza dell'antibagno al piano rialzato.

4.3.2. Conformità catastale:

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Presenti numerose difformità catastali sia all'interno che all'esterno dell'abitazione.

Esternamente:

- nel cortile retrostante è presente un locale accessorio ed una tettoia non presenti in scheda. Il balcone sul retro è stato chiuso e realizzata una veranda. E' stata realizzata una veranda per l'accesso al piano seminterrato con relativa porta.

Internamente:

- Piano rialzato: è stata demolita la parete di divisione tra soggiorno e ingresso, è stata realizzata una scala interna che collega il piano rialzato al piano seminterrato, è stata chiusa una porta tra ingresso e camera, è stata aperta una porta tra camera e cucina, la porta del bagno risulta spostata, la porta della cucina risulta spostata.

-Piano seminterrato: è stato realizzato un corridoio distributivo su cui si affaccia un bagno ed una stanza, costruita una parete a ridosso della scala, semi abbattuta una parete interna.

Dovrà essere presentata anche una voltura catastale per l'aggiornamento della visura, ad oggi al Catasto fabbricati l'immobile risulta intestato ancora al Sig. OMISSIS

#### 4.4. Note:

Si precisa che il piano seminterrato è da considerarsi come locali di sgombero o accessorio in quanto l'altezza interna è di 2,00 m circa.

Allo stato attuale le due camere da letto risultano avere una superficie inferiore ai 14,00 mq, per il regolamento igiene sono da considerarsi camere singole.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Previste per la gestione 2022/2023.

Appartamento, posto auto

€ 1.500,00 circa

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

#### 5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietario per la quota intera dal 07/06/2023 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di Atto giudiziario, Accettazione tacita di eredità, a firma del tribunale di Pavia del 07/06/2023 rep. n. 5126, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/07/2023 ai nn. 4868/6776.

Nota:

Nel quadro D della nota di trascrizione del 07/07/2024 ai nn. 6776/4868 si dovrà verificare la corretta dicitura ed eventualmente procedere alla correzione del nominativo del padre

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta





## 6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietario, dei terreni su cui sono stati edificati gli edifici che sono oggetto della presente esecuzione immobiliare, per titoli antecedenti al ventennio sino al 10/11/2011, data di morte.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Licenza edilizia di nuove costruzioni, modificazioni o ampliamenti di costruzioni esistenti, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cava Manara il 21 ottobre 1971 prot. n.2394 e Licenza edilizia n. 49/71

- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Cava Manara il 11 novembre 1972 prot. n.2394/71



### Descrizione unità immobiliare

Abitazione indipendente composta da due piani, uno seminterrato ed uno rialzato

Si accede all'immobile oggetto della presente perizia direttamente da pubblica via attraversando un cortile non di proprietà e salendo una rampa di scale.

L'unità immobiliare è composta al piano rialzato da: soggiorno, cucina su cui si affacciano due camere da letto ed un bagno con accesso diretto dal soggiorno. Completa il piano un balcone posto sul prospetto principale ed uno sul retro chiuso a veranda. L'altezza interna è di 3,00 m circa.

Il piano rialzato è collegato al piano sottostante con una scala interna a rampe rettilinee, rivestita nelle pedate e nelle alzate.

Il piano seminterrato è composto da un ampio locale, un corridoio distributivo su cui si affacciano un bagno ed un'altra stanza. L'altezza interna è di 2,00 m circa. L'accesso al piano può avvenire sia dall'interno dell'edificio sia da una veranda posta sul retro.

Le finiture sono in un cattivo stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono in ceramica di varie tipologie e forme, con pose differenti. Nei bagni la pavimentazione è anch'essa in ceramica ma con dimensioni minori.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nei bagni al piano rialzato ed al piano seminterrato è presente un rivestimento ceramico su tutte le pareti. Anche in cucina è presente un rivestimento ceramico ma con altezza minore posto nell'area cottura e lavaggio e sulle pareti perpendicolari. La porta d'ingresso è blindata, ma non funzionante. I serramenti esterni genericamente sono in legno con vetro singolo, oscurati con tapparelle in plastica. Le finestre sono dotate di contro-serramenti in alluminio. Le porte interne sono in tamburato cieco.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in ghisa. Inoltre è presente l'impianto TV, gas, idrico-sanitario ed elettrico.

L'unità immobiliare si presenta in cattive condizioni manutentive, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel soggiorno sono ben visibili perdite dal camino.

### Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Annesso all'abitazione un cortile posto sul retro dell'edificio anch'esso in cattive condizioni manutentive.

Identificato in catasto:

- Comune di Cava Manara: foglio 7; particella 753; sub 1; categoria A/4; classe 3; Consistenza vani 5,5; rendita catastale: 170,43 €; posto al piano S1-T.  
Coerenze abitazione e cortile in un sol corpo:  
nord-ovest: foglio 19 particella 252  
nord-est: foglio 19 particella 690, 689,688  
sud-est: foglio 19 particella 198, 53  
sud-ovest: foglio 19 particella 867  
Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PR	Soggiorno - ingresso	21,60	Sud-Est	Scarso
PR	Bagno	4,50	Nord-Ovest	Scarso
PR	Camera	11,00	Nord-Ovest	Scarso
PR	Cucina	12,30	Sud-Ovest	Scarso
PR	Camera	9,70	Sud-Ovest	Scarso
PR	Balcone	6,50	Nord-Ovest	Scarso
PR	Balcone	5,80	Sud-Est	Scarso
S-1	Locali accessori diretti	60,20	Sud-Est e Sud-Ovest	Scarso
PT	Cortile	290	Esterno	Scarso

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	74,40	1	74,40
Balconi	12,30	0,33	4,06
Locali accessori diretti	74,40	0,50	37,20

#### Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Cortile	290,00	0,02	5,80
<b>Totale</b>			<b>121,46</b>

**Nota-** non sono state calcolate le superfici dei locali accessori esterni, della veranda al piano terra in quanto opere realizzate in assenza di titoli abilitativi. La superficie interna del piano seminterrato è stata calcolata come un unico locale in quanto le partizioni interne sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi. Il balcone al piano primo sul retro della casa è stato considerato balcone e non veranda in quanto realizzato in assenza di titoli abilitativi.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: scarso.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Ingresso :*

tipologia: cancello comune in ferro apertura manuale: condizioni scarse

*Porta Ingresso*

Porta in blindata, condizioni non funzionante.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: non sufficienti

protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: rotte

*Infissi interni:*

tamburato cieco: condizione non sufficienti

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e

cappotto, condizioni: sufficienti

*Pareti interne:*

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e

successivamente tinteggiato, condizioni: scarse

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse

*Pavim. Bagno:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: non sufficienti

*Rivestimento cucina:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: non sufficienti

*Rivestimento bagno:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: non sufficienti

#### Impianti:

*Antenna collettiva:*

tipologia: rettilinea

*Antifurto:*

assente

*Citofonico:*

assente

*Condizionamento:*

presente ma non funzionante

*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 valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e le finiture,

#### Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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 Cava Manara, 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
	<b>Abitazione e cortile</b>	121,46	€ 650,00	<b>€ 78.948,35</b>
	<b>Totale</b>			<b>€ 78.948,35</b>

## 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:	<b>€ 11.842,25</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>Da quantificare</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (solo presentazione progetto di fattibilità)	<b>3.500,00</b>
Sanzioni ed oneri comunali	<b>Da quantificare</b>
<b>8.5 Note:</b> viste le gravi difformità riscontrate sia catastalmente che urbanisticamente non è possibile determinare sia le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, sia gli oneri e le sanzioni comunali senza prima presentare di un progetto di fattibilità in Comune.	

## 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 63.606,10**

**Arrotondato**

**€ 63.000,00**

**Rapporto di stima CTU**

**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 30/09/2024

Il CTU  
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Accettazione di eredità
- 6- Documenti comune
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita



Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta