
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 338/2023 R.G.E.
RIUNITA
alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 358/2023

PROMOSSA DA

MAIOR SPV S.R.L.

(Avvocati Aldo Bissi e Monica Giacometti)

CONTRO

ESECUTATA
ESECUTATO
ESECUTATO
ESECUTATA
ESECUTATA

Giudice dell'Esecuzione Dottor Alessandro Maiola

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA

Bene immobile sito in Comune di Mortara (PV)
Via Contrada San Dionigi n° 1/bis

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156
C.F. RSSLTT69B48G388N – P.IVA 01434250187
Con studio a Rivanazzano Terme (PV) – Via Malaspina n° 18
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351
e-mail: geom.loretta@libero.it
Pec: rossiloretta@legalmail.it

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 338/2023
riunita alla Esecuzione 358/2023

**Bene immobile sito in Comune di Mortara (PV),
Via Contrada San Dionigi n° 1/bis
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota dell'intero di appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) con cantina al piano interrato

ricompreso nel fabbricato CONDOMINIO S. DIONIGI, posto in Mortara Via Contrada San Dionigi n° 1/bis di proprietà tra i signori

ESECUTATA OMISSIS per la quota di 8/12 di proprietà

ESECUTATO OMISSIS per la quota di 1/12 di proprietà

ESECUTATO OMISSIS per la quota di 1/12 di proprietà

ESECUTATA OMISSIS per la quota di 1/12 di proprietà

ESECUTATA OMISSIS per la quota di 1/12 di proprietà

Trattasi di appartamento, contraddistinto con il numero interno 8, libero su tre lati, posto al piano quarto- quinto fuori terra- e di cantina al piano interrato, ricompresi in più ampio fabbricato condominiale, edificato agli inizi degli anni '60.

Il complesso comprende 18 unità immobiliari, di cui 15 allo scopo abitativo, distribuite tra il primo e l'ottavo piano.

L'accesso allo stabile avviene dalla Via pubblica di San Dionigi. Internamente gli appartamenti sono serviti sia dal corpo scale che dal vano ascensore, di uso comune, mentre il piano interrato è accessibile dal solo vano scala. Il Condominio, sorto ad angolo fra la Via San Dionigi e la Piazza Silvabella, ha forma irregolare. Completano il complesso le circostanti aree coperte e scoperte, di uso comune, di passaggi, cortili, atrio di ingresso, corpo scale ed ascensore, pianerottoli, ballatoi, corridoi e disimpegni.

All'appartamento si accede percorrendo le parti comuni che, dall'ingresso su Via San Dionigi si aprono sull'atrio nel quale si inseriscono tanto il corpo scale quanto il vano ascensore. I disimpegni condominiali ai piani sul corpo scale, sono preceduti da piccoli ballatoi coperti di uso comune. Al piano quarto (quinto fuori terra) insistono complessivamente due unità residenziali. L'accesso pedonale agli accessori al piano interrato è consentito tramite il vano scala che dall'atrio di ingresso e dagli spazi di passaggio comuni, conducono al piano sottostante.

L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, cottura, due camere da letto, bagno, e doppio balcone. Occupa una superficie lorda coperta di mq. 95,20; alla quale si deve sommare la superficie dei balconi pari a mq. 5,75 e la superficie della cantina pari a mq. 6,50 L'altezza interna netta degli ambienti è di mt. 2,96, per i vani utili e mt. 1,75 per la cantina.

All'immobile competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, pari a 53,00/1000,00.

Identificato in Catasto Comune di Mortara:

Intestato ai Signori:

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 8/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATO per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATO per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 1/12 di proprietà

APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) CON CANTINA AL PIANO INTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	17	2421	8	A/2	2	5	Totale Mq. 106 Tot escluso	Euro 438,99	Contrada San Dionigi n° 1 P. S1-4

						aree scoperte Mq.105		
--	--	--	--	--	--	-------------------------	--	--

Scheda ottenuta da:

Impianto meccanografico del 30 giugno 1987
 Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992
 Variazione toponomastica del 5 novembre 2002 Pratica n. 284284
 Variazione del 24 febbraio 2014 Pratica n. PV0023109 per bonifica di identificativo catastale
 Variazione del 8 luglio 2014 Pratica n. PV0096696 per G.A.F. Codifica Piano incoerente
 Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze dell'appartamento con balconi al piano quarto (quinto fuori terra) da Nord, in senso orario:
 affaccio su Piazza Silvabella, altra U.I. di cui al Subalterno 7, disimpegno comune, vano ascensore comune, vano scala comune, ballatoio aperto comune, affaccio su distacco da costruzioni di altro compendio immobiliare Mappale 2362, costruzione di cui al Mappale 2362, affaccio su Via San Dionigi

Coerenze della cantina al piano interrato da Nord, in senso orario:
 Terrapieno su Piazza Silvabella, cantina di cui al Subalterno 9, disimpegno comune, cantina di cui al Subalterno 7.

Parti comuni. Gli immobili fanno parte di un più ampio complesso immobiliare, denominato Condominio S. Dionigi, caratterizzato da uno stabile a otto piani fuori terra, oltre il piano terreno, e un piano interrato, con spazi coperti e scoperti di uso comune, retto dal un unico regolamento di condominio.

All'unità competono le ragioni di comproprietà sugli enti comuni che per regolamento, loro natura, destinazione, legge, sono da considerarsi comuni, con quote pari a 53,00/1000,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata dalla procedura fa parte del Condominio S. Dionigi posto in Mortara Via S. Dionigi n° 1/bis, ricadente in area di tessuto dei nuclei di antica formazione -articolo 21 del Piano delle Regole.

Il palazzo è stato edificato nei primi anni '60, quale costruzione intensiva multipiano. E' sorto dall'affiancamento di funzioni proprie del vivere quotidiano in rispetto alle tradizioni dell'epoca. E' inserito nell'area ricalcandone la sagoma irregolare.

Il contesto locale è rappresentato da tessuti storici che hanno mantenuto riconoscibili nel tempo valori storici, architettonici ed edilizio/ambientali da tutelare, quali elementi che determinano l'identità storica culturale del territorio comunale. Comprendono anche edifici realizzati a fine ottocento – inizio novecento, che per i particolari valori architettonici meritano di essere conservati quale memoria storica delle stratificazioni che nel tempo si sono succedute; e di edifici realizzati prevalentemente nel secondo dopo guerra che pur non essendo coerenti con le caratteristiche da tutelare sopra elencate, costituiscono una stratificazione ormai acquisita

E' un ambito misto: occupato da edifici residenziali in palazzine e condomini, da strutture commerciali, da attività artigianali e di servizio alla popolazione.

Mortara è un comune di 15.300 abitanti della provincia di Pavia, insistente su una superficie di 51,97 Km2. Si trova nella Lomellina centro-settentrionale, in area di pianura tra l'Agogna e il Terdoppio. È attraversata completamente dal torrente Arbogna-Erbognone e dal Cavo Panizzina. Dista circa 41 km da Milano, 41 km da Pavia, 30 km da Vercelli, 25 km da Novara (6km dal confine con la provincia di Novara e il Piemonte) e 14 km da Vigevano. Mortara è di origine antica, probabilmente fondata da popolazioni celtiche, e ha vissuto nel corso dei secoli varie trasformazioni, tra cui, una delle più importanti, è la elezione a capoluogo della Provincia di Lomellina. La città mantenne questo ruolo fino al 1860, arricchendosi di palazzi e costruzioni ottocentesche quali il Palazzo comunale (1857) ed il Teatro dedicato a Vittorio Emanuele II (1845). E' ricca di architetture religiose, primis fra tutte la Basilica di San Lorenzo (vicinissima al Condominio) e di architetture civili, in particolare il Palazzo Cambieri, il Palazzo Lateranense (oggi sede della scuola alberghiera), il Teatro Comunale e l'Auditorium. La cittadina dispone di aree a verde con parchi, aree attrezzate e laghetti. Oggi, Mortara è un moderno centro agricolo: nelle campagne circostanti si coltiva prevalentemente riso e mais. Per l'allevamento, particolare rilevanza ha quello delle oche. Nel settore industriale sono presenti stabilimenti che operano nel settore chimico, dei truciolati e meccanico. Per quanto riguarda il settore commerciale, sono presenti con i loro punti vendita molte catene di grande distribuzione. La Sala

contrattazione merci di Mortara, è tra le più importanti d'Italia per quanto riguarda la compravendita del riso. Il turismo è favorito dal fatto che Mortara si trovi sulla via Francigena e dalle specialità culinarie. Nella sua storia Mortara è sempre stata un importante nodo stradale e ferroviario. Le strade principali che attraversano il comune sono la strada statale 494 Vigevanese, la strada statale 211 della Lomellina e la strada statale 596 dei Cairoli. Il centro è collegato a Pavia, Vigevano, Milano, Alessandria e Novara mediante linee urbane e ferroviarie, queste ultime rappresentate dalla Milano-Mortara e Arona-Alessandria, a Casale Monferrato e Asti attraverso la Castagnole-Asti-Mortara, a Pavia e Vercelli mediante la ferrovia Pavia-Mortara-Vercelli. I caselli delle autostrade più vicine sono posti a Gropello Cairoli lungo la Milano Genova, a circa a 25 km e a Casale Monferrato lungo la Alessandria Santhia a circa 30 Km. Il più vicino aeroporto si trova a Milano Linate, circa a 40 Km. Mortara è ben fornita di strutture ed infrastrutture negli sviluppi cittadini, con caratteristiche rurali le frazioni. Il comune confina con i comuni di Albonese, Castello d'Agogna, Ceretto Lomellina, Cergnago, Gambolò, Nicorvo, Olevano di Lomellina, Parona, Tromello e Vigevano.

All'atto del sopralluogo, avvenuto nella mattinata del 26 gennaio 2024, la sottoscritta ha preso visione dell'unità pignorata, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato. L'alloggio è disabitato ma con la presenza di arredi ed accessori. L'accesso all'appartamento è avvenuto qualche giorno prima, con l'intervento del fabbro e del funzionario dell'IVG.

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 d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.1.5 Varie: **una quota degli immobili è pervenuta ai fratelli OMISSIS ESECUTATA, OMISSIS ESECUTATA, OMISSIS ESECUTATO, OMISSIS ESECUTATO e alla di loro madre OMISSIS ESECUTATA con sentenza causa civile n° 3247 /2012 RG del 24 aprile 2013 n° 1833/13 della Corte di Appello di Milano promossa dal Condominio S. Dionigi. L'assegnazione è avvenuta in quanto bene ereditario proveniente dal decesso del Sig. OMISSIS, rispettivamente padre e marito degli attuali intestatari, deceduto il 31 agosto del 2001, proprietario, in vita, della quota del 50%. La trascrizione è avvenuta il 23 maggio 2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai n° 4110 RG 2875 RP.**

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

4.2.1. Ipoteca:

Ipoteca volontaria: sull'immobile identificato al Foglio 17 Mappale 2421 -Mappale 1454 sino al 24 febbraio 2014-Subalterno 8 (appartamento con cantina) grava l'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 3 aprile 2000 RG n° 2754 RP n° 510 in forza di atto di mutuo redatto dal Notaio Paolo Sedino il 3 marzo 2000 Repertorio n° 75459, con nota per ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 2 aprile 2020 RG n° 2233 RP n° 268 per per la somma complessiva di Euro 154.937,06 a garanzia di un capitale di Euro 77.468,53 e di ulteriore nota in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 8 febbraio 2022 RG n° 976 RP n°138.

a favore di Banca Regionale Europea SPA con sede in Cuneo C.F. 01127760047

contro

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 8/12,

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12;

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12;

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12;

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12

Si precisa che la nota in rinnovazione del 8 febbraio 2022 RG n° 976 RP n° 138 è stata iscritta a seguito della morte di uno dei contraenti del mutuo iniziale, OMISSIS, deceduto a Mortara il 31 agosto 2001 e di trascrizione della sentenza a favore degli eredi, con quote rettificcate in quanto indicate erroneamente in formalità precedente.

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: pignoramento sull'immobile identificato al Foglio 17 Mappale 2421 Subalterno 8 (appartamento con cantina) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 10 novembre 2023 ai n° 10556/7660, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Pavia in data 29 agosto 2023 Rep. n° 5232

a favore di MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano Codice fiscale 04951650268

contro

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 8/12,

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12;

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12

Si precisa che la presente trascrizione deriva dalla rettifica della precedente inoltrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 4 ottobre 2023 ai n° 9143/6625. La nota colpiva oltre i tre soggetti indicati sopra anche i nominativi di OMISSIS proprietaria per la quota 1/12 e OMISSIS proprietaria per la quota 1/12, alle quali non è stato notificato l'atto.

Pignoramento: pignoramento sull'immobile identificato al Foglio 17 Mappale 2421 Subalterno 8 (appartamento con cantina) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 15 novembre 2023 ai n° 10694/7780, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Pavia in data 18 settembre 2023 Rep. n° 5875

a favore di MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano Codice fiscale 04951650268

contro

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12,

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12

4.2.3 Varie

Atto giudiziario: atto di citazione sull'immobile identificato al Foglio 17 Mappale 1454 (attuale Mappale 2421) Subalterno 8 (appartamento con cantina) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 16 novembre 2007 ai n° 14611/8897, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vigevano il 28 marzo 2007 Rep. n° 837/7

a favore di CONDOMINIO SAN DIONIGI con sede in Mortara C.F. 83003900186

contro

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 8/12,

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12;

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12;

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12,

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12

Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di qualità di erede sull'immobile identificato al Foglio 17 Mappale 1454 (attuale Mappale 2421) Subalterno 8 (appartamento con cantina) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 23 maggio 2013 ai n° 4110/2875 in forza di atto giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 24 aprile 2013 Rep. n° 1833/2013 e di documenti correlati

rettifica sentenza dichiarativa di qualità di erede sull'immobile identificato al Foglio 17 Mappale 1454 (attuale Mappale 2421) Subalterno 8 (appartamento con cantina) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 8 febbraio 2022 ai n° 975/658 in forza di atto giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 23 maggio 2013 Rep. n° 1833/2013

promossa da MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano Codice fiscale 04951650268

e

sentenza dichiarativa della qualità di erede sull'immobile identificato al Foglio 17 Mappale 1454 (attuale Mappale 2421) Subalterno 8 (appartamento con cantina) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 30 settembre 2022 ai n° 8828/6312 in forza di atto giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 23 maggio 2013 Rep. n° 1833/2013

promossa da Avvocato Daniele Oberti in veste di Legale del CONDOMINIO SAN DIONIGI con sede in Mortara C.F. 83003900186

contro

OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 8/12,

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12;

OMISSIS ESECUTATO proprietario per la quota di 1/12;
OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12,
OMISSIS ESECUTATA proprietaria per la quota di 1/12

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'appartamento interessato dalla procedura in oggetto ha disposizioni interne lievemente differenti rispetto alla scheda catastale, unico elaborato agli atti. Si tratta della delimitazione tra il soggiorno e il disimpegno con muratura, solo in parte a tutta altezza poiché sul posto, la restante parte, è con muretto basso, della presenza di un pilastro non riportato nella planimetria di riferimento, della cottura rientrante sull'allineamento del disimpegno di circa 20 cm. e dell'altezza interna rilevata di mt. 2,96 contro i 3,00 dichiarati nella scheda. Nella cantina le differenze emerse riguardano l'altezza: mt. 1,75 rilevati contro i mt. 1,80 dichiarati.

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità delle unità stesse.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Non necessita.

4.3.2 Conformità Catastale

Si ribadisce quanto indicato sopra per le incongruenze rilevate a livello edilizio.

Regolarizzazione catastale:

Non necessita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene pignorato è inserito in un contesto Condominiale caratterizzato da enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 C.C., sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale, allegate all'atto Notaio Sgandurra del 30 novembre 1964 Rep. n° 35667/1656.

Le spese di gestione condominiale e di proprietà in capo al lotto interessato per la gestione 2023/24 sono di euro 2.516,60, suddivise in 10 rate di pari importo da febbraio a novembre compreso.

Le spese condominiali scadute, per gli ultimi due anni, sono pari ad €. 2.778,65 rispettivamente per la gestione 2022/2023 ed €. 1.980,88 per la gestione 2021/2022. Nell'anno in corso, è una la rata scaduta (sino ad oggi 26 febbraio 2024), pari ad €. 252,00.

L'importo totale di spese scadute comprensive della gestione 2021-2022, 2022-2023 e della prima rata 2023-2024 è pari ad €. 5.011,53.

Il totale delle spese scadute negli ultimi anni, ad esclusione delle rate della gestione in corso è pari ad €. 29.236,27.

Nessuna spesa straordinaria deliberata.

Nessuna causa in corso.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è lo Studio Bocca con sede in Via Brescia n° 11 Mortara.

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari immobile:

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 8/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATO per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATO per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 1/12 di proprietà

6.2 Precedenti proprietari immobile:

La proprietà si è devoluta agli attuali proprietari

— per la quota di ½ indivisa

da OMISSIS deceduto il 31 agosto 2001 a Mortara, rispettivamente coniuge in regime di comunione di beni con la Signora OMISSIS ESECUTATA e padre di OMISSIS ESECUTATA, OMISSIS ESECUTATA, OMISSIS ESECUTATO, OMISSIS ESECUTATO. La proprietà della quota è pervenuta agli intestati in forza di atto giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 24 aprile 2013 Rep. n° 1833/2013 per sentenza dichiarativa di qualità di eredi trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 23 maggio 2013 ai n° 4110/2875 e in forza di n° 2 rettifiche

relative alle quote di spettanza ereditate, rispettivamente la prima trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 8 febbraio 2022 ai n° 975/658 e la seconda in data 30 settembre 2022 ai n° 8828/6312

– per la quota dell'intero (pari ad ½ cad.uno) ai Signori coniugi in regime di comunione dei beni, OMISSIS ESECUTATA, OMISSIS (defunto) a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio P. Sedino il 3 marzo 2000 Repertorio 75458 Raccolta 17696 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 3 aprile 2000 ai n° 2753/1915 da OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso di cui fa parte l'unità interessata dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967. Dalle finiture presenti è possibile datare lo stabile all'inizio degli anni '60. Non sono pervenute pratiche edilizie.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Quota dell'intero di appartamento al piano quarto -quinto fuori terra- con cantina al piano interrato

ricompreso nel fabbricato CONDOMINIO S. DIONIGI, posto in Mortara Via Contrada San Dionigi n° 1/bis

di proprietà tra i signori

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 8/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATO per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATO per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS ESECUTATA per la quota di 1/12 di proprietà

identificato al NCEU di Pavia Comune di Mortara

- Foglio 17 Mappale 2421 Subalterno 8 Categoria A/2 Classe 2 vani 5 totale mq. 106, totale escluso aree scoperte mq. 105 R.C. Euro 438,99 Contrada San Dionigi n° 1 P. S1-4

Il Condominio è centralissimo, da un lato a ridosso della Via San Dionigi, dalla quale si perfeziona l'accesso allo stabile, e dall'altro della Piazza Silvabella. La Contrada San Dionigi è una delle sette contrade cittadine che dal 1970 disputano il Palio dell'Oca. Siamo in centro storico, con immobili a cortina, in parte di antica fattura, realizzati tra la fine ottocento e gli inizi del novecento, in parte più recenti edificati in condomini, per lo più fronteggianti le pubbliche vie e/o gli spazi pubblici. A due passi dal Condominio si trova la Basilica di San Lorenzo, oltre la quale, su Piazza Martiri della Libertà, ha sede il Palazzo Municipale. L'area è facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con spazi a parcheggio, piuttosto che marciapiedi ed aree pedonali. La contrada è pavimentata con porfido.

Il contesto è dotato di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio. Il condominio rappresenta una costruzione dove l'edificazione è avvenuta in modo massiccio: l'aderenza con altri edifici, l'elevato numero dei piani, piuttosto che gli spazi ridotti delle aree scoperte, sono tutti elementi caratterizzanti l'epoca di costruzione. Ci troviamo infatti agli inizi degli anni '60, in pieno boom edilizio. Il fabbricato propone appartamenti modulari, dotati di allineate aperture e altrettanto allineati aggetti di gronde e balconi, essenziale nelle finiture esterne e nelle caratteristiche interne non solo tipologiche ma anche distributive. L'allineamento della costruzione sul crocevia della strada con la piazza ha determinato la sagoma irregolare del manufatto.

L'appartamento si affaccia tanto sulla piazza quanto sulla Contrada San Dionigi, e sul retro, con serramenti fissi, sul cortile di altrui proprietà.

Gli ambienti interni sono ultimati al civile con finiture datate per le quali si evidenzia una scarsa, se non assente, manutenzione. Le stanze sono completamente areate in modo naturale. Gli impianti risentono del tempo e dell'uso. Anche per essi si evidenzia la mancanza di manutenzione. La cantina ha caratteristiche essenziali, priva di elementi di finitura. Così come buona parte degli spazi individuali e comuni dell'intero piano accessorio. A vista in alcuni tratti si evidenziano le tubazioni degli impianti di uso comune.

Le aree esterne sono di uso condominiale, con prevalente destinazione a cortile in cemento.

L'unità residenziale al piano quarto- quinto fuori terra-è raggiungibile dal disimpegno comune al piano che si apre sul vano ascensore e/o dal disimpegno al piano che percorrendo il ballatoio esterno porta al

corpo scale. L'atrio al piano terreno si affaccia sulla Via San Dionigi, sulla quale è inserita la porta di accesso allo stabile

La cantina è raggiungibile dal disimpegno comune al piano, che si apre sul vano scala condominiale (vano scala di congiungimento fra tutti i piani).

L'appartamento si completa di ingresso-disimpegno, soggiorno, cottura, due camere da letto, bagno e doppio balcone. Al piano interrato la cantina è di un solo vano.

Particolari pregi: l'immobile risulta interessante per la centralità della posizione.

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
ingresso- disimpegno	14,93	1,00	18,22	Luce riflessa dal soggiorno e finestra fissa a Sud	Discreto
soggiorno	15,93	1,00	18,35	Nord	Discreto
letto	14,66	1,00	17,90	Nord	Discreto
cottura	7,34	1,00	8,68	Ovest	Sufficiente
letto	16,60	1,00	20,52	Ovest	Discreto
bagno	8,61	1,00	11,53	Est (su ballatoio coperto comune) e finestra fissa a Sud	Sufficiente
balcone	3,00	0,50	1,50	Nord	Sufficiente
balcone	2,75	0,50	1,37	Ovest	Sufficiente
cantina P.Int.	5,44	0,25	1,62	Cieca	Al rustico
<hr/>					
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<hr/>					

A
COMUNE DI MORTARA (PV)
APPARTAMENTO AL PIANO
QUARTO- QUINTO FUORI TERRA-
CON CANTINA AL PIANO
INTERRATO
(OLTRE ALLE RELATIVE
DOTAZIONI CONDOMINIALI)

Appartamento P. Quarto -quinto fuori terra-	95,2	1	95,2	Nord/Ovest/Sud/Est	Discrete- Sufficienti
Balconi	5,75	0,50	2,87	Nord/Ovest	Sufficienti
Cantina P.Interrato	6,50	0,25	1,62	Cieca	Al rustico

Totale complessivo **107,45** **99,69**

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in ca
 Si riferisce limitatamente a corpo unico

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
 Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
 Esecuzione Immobiliare RGE 338/2023
 riunita alla Esecuzione 358/2023

Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travi, pilastri e cordoli in ca nelle porzioni in elevazione, murature in calcestruzzo armato nella parte interrata, murature in ca nel corpo ascensore e nel vano scala Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera. Condizioni: presenza di tubazione a vista a correre lungo il soffitto in parte delle superfici del piano interrato, Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Balconi:	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera. Sottobalconi ultimati con intonaco al civile Condizioni: buona parte degli intonaci dei sottobalconi sono ammalorati e, in parte, anche mancanti Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Murature e pareti divisorie:	Tipologia: non verificabili, verosimilmente per la muratura esterna in muratura Doppio Uni. Nelle murature interne in forati di laterizio ovunque e in doppio tavolato nelle pareti divisorie. Le murature visibili al piano interrato sono in ca a vista Condizioni: presenza di tubazioni a vista lungo le superfici verticali del piano interrato Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: in parte, nelle porzioni alle estremità sugli affacci perimetrali, con soletta piana, non verificabile verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio, soletta collaborante gettate in opera, con superiore materiale isolante; il resto della copertura in gran parte con soletta inclinata non verificabile verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio, soletta collaborante gettate in opera, manto di copertura in laterizio Grande piane aggettanti di cm. 40 realizzate in latero cemento e intonacate al civile. Lattonerie inglobate nella struttura della parte piana della soletta e delle murature verticali perimetrali Condizioni: porzioni di intonaco delle gronde ammalorate e, in parte, mancanti Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte a battente in legno tamburato, verniciato, ad eccezione della porta sulla cucina realizzata con precaria struttura scorrevole e pannello in legno compensato verniciato Condizioni: la porta scorrevole ha struttura posticcia, in alcune porte a battente si evidenzia il distacco a tratti dell'insero in formica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni porta di ingresso unità interessata (componente edilizia):	Tipologia: portoncino a battente in legno a doppia faccia con superficie liscia in legno color naturale verso il disimpegno comune condominiale e superficie interna in foglio di formica verniciato Porta in lamiera zincata a battente per l'ingresso al vano cantina Condizioni: la porta di ingresso all'appartamento presenta buona parte del rivestimento interno rotto/spaccato e a tratti mancante Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni serramenti (componente edilizia):	Tipologia: finestre e porte finestre in legno a battente verniciate color avorio con vetro singolo, ad esclusione dei due serramenti a modulo fisso in vetrocemento, sul cortile di altrui proprietà Protezioni esterne: avvolgibili in buona parte in legno, verniciato color marrone ad eccezione dell'avvolgibile della porta finestra verso Piazza Silvabella in pvc colore standard tipo legno e cassonetti interni in legno colore avorio Presenza di inferriata sulla finestra del bagno in affaccio sul ballatoio comune Condizioni: alcune cinghie delle tapparelle sono rotte, così come non funzionanti alcune aperture dei telai a sporgere. Le doghe delle tapparelle hanno le verniciature ammalorate e/o bruciate dal sole. Gli infissi denotano l'usura del tempo e l'assenza

	<p>completa di manutenzione, soprattutto nelle esposizioni esterne dei serramenti con distacco della verniciatura e abrasione della struttura in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Intonaci interni (componente edilizia):	<p>Materiale: murature verticali ed orizzontali finite con intonaco al civile per interni in tutti i locali di abitazione ad esclusione di buona parte delle superfici verticali del bagno e della cucina. Gli ambienti sono tinteggiati Struttura al rustico nel vano cantina Condizioni: le murature a vista del bagno, per la quasi totalità, presentano muffa e tinta sfiorita Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Rivestimento superfici interne (componente edilizia):	<p>Ubicazione: internamente nelle pareti del bagno e nella cucina Materiale: piastrelle in ceramica posate regolari per un' altezza di cm. 220 su tutte le pareti del bagno e lungo la parete di sinistra, oltre agli angoli annessi, della cucina per un' altezza di cm. 180 Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Pavimenti interni (componente edilizia):	<p>Ubicazione: tutti i vani Materiale: piastrelle in ceramica rettangolari posate regolari in tutti gli ambienti della residenza. Il pavimento dei due balconi è con piastrelline in klinker rettangolari posate regolari La pavimentazione della cantina è in battuto di cemento Condizioni: le piastrelle dei balconi, in particolare alle estremità esterne evidenziano il ristagno di acqua meteorica Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Zoccolini (componente edilizia):	<p>Ubicazione residenza: tutti i vani ad esclusione dei servizi Materiale: zoccolini in legno verniciato Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Soglie e davanzali (componente edilizia):	<p>Ubicazione: su tutte le aperture Materiale: davanzali interni e copriradiatori in marmo. Davanzali esterni, bordature finestre e soglie porte finestre in lastre di travertino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Finiture balconi:	<p>Balconi delimitati da ringhiera in ferro a semplice disegno, con ancoraggio alle murature perimetrali del condominio nei fronti corti e poggiantei su cordolo in muratura di mattone, intonacato e con superiore scossalina in lamiera sui fronti lunghi Condizioni: la muratura di sostegno delle ringhiere presentano porzioni di intonaco ammalorate e sgretolate causa il ristagno delle acque meteoriche Si riferisce a: corpo unico</p>
Gas (impianto):	<p>Impianto sottotraccia con riscaldamento di tipo centralizzato. Presenza di attacco gas cucina. Presenza di boiler in cucina, funzionante a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Termico (impianto):	<p>Tipologia: Termosifoni a pannello in ghisa, di vecchia fattura Condizioni: non verificabili; alcuni caloriferi non scaldano nonostante il riscaldamento per il Condominio sia centralizzato Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Idrico (impianto):	<p>Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni ad innesto sui montanti principali e derivazioni interne. Alimentazione: rete pubblica comunale Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Sanitario (impianto):	<p>Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni in allaccio alle principali Bagno: i sanitari del bagno sono datati: si compongono di wc con cassetta ad incasso, bidet, vasca e doppio lavabo. Sono in gres porcellanato bianco ad esclusione dei lavabi che sono in plastica. Le rubinetterie sono monocromate in</p>

	<p>parte rotte e/o mancanti Presenza di attacco lavatrice Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente: a corpo unico</p>
Fognatura (impianto):	<p>Tipologia: rete sottotraccia interrata con pozzetti e ispezioni a confluire nella rete condominiale e poi nella rete comunale pubblica Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Elettrico (impianto):	<p>Tipologia: impianto sottotraccia nelle parti residenziali, impianto con canaline al piano interrato (solo luce), entrambi di vecchia fattura Presenza di quadro salvavita Alimentazione: contatore allacciato alla rete pubblica Condizioni: non verificabili Impianto inattivo al piano residenziale; luce cantina funzionante collegata al contatore servizi condominiale Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Citofonico (impianto):	<p>Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico di vecchia fattura posto in cucina Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Scala condominiale (componente edilizia)	<p>Vano scala di collegamento tra tutti i piani residenziali e accessori della palazzina con struttura portante in cemento, gradini e pianerottoli rivestiti per l'intero in marmo, nei piani utili e pianerottoli con piastrelle di graniglia nella rampa che dal piano terreno scende al piano interrato. Presenza di zoccolino in marmo nelle rampe dei piani utili. Ringhiere di protezione in ferro a semplice disegno. Superfici intoncate e tinteggiate al civile Impianto di illuminazione con accensione a tempo Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Ascensore condominiale (componente edilizia):	<p>Vano ascensore in partenza dal piano terreno, con struttura portante in cemento. Ai piani le aperture sono completamente bordate con lastre di marmo. Il Piano interrato non è servito dal corpo ascensore Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Parti comuni interne (componente edilizia):	<p>Atrio di ingresso sul quale si aprono tanto il vano ascensore quanto il corpo scale, con pavimento e rivestimento a tutta altezza con piastrelloni di marmo chiaro. Di seguito le murature sono intoncate e tinteggiate. L'accesso pedonale all'atrio comune condominiale avviene dalla porta a due battenti con struttura in ferro e pannellatura in vetro, a tutta altezza. All'interno dell'atrio sono collocate le cassette della posta. Per i piani in elevazione, le rampe di scale, i pianerottoli e i disimpegni ai piani sono per l'intero intoncati al civile e tinteggiati. I pavimenti dei disimpegni coperti ai piani sono in scaglie di marmo, gli zoccolini in marmo. I ballatoi che, nei piani in elevazione collegano le rampe di scale ai disimpegni coperti, hanno pavimento in battuto di cemento, ringhiere di protezione in ferro, e porta in ferro e vetro. Le superfici murarie che li delimitano sono per l'intero intoncate e tinteggiate. Presenza di estintori in tutti i piani e di idrante nella rampa scala tra il piano terreno e il primo. Nel Piano interrato le porzioni comuni di passaggi e disimpegni sono in parte con le murature a vista, in parte intoncate con intonaco al rustico, I pavimenti sono in battuto di cemento. Lungo le murature dell'interrato insistono parti impiantistiche comuni allo stabile. L'accesso alle cantine è compartimentato dalla restante parte condominiale con porta tagliafuoco. L'accesso pedonale al cortile interno, posto pressochè in quota con l'accesso allo stabile si perfeziona con porta in legno, a battente e superiore sopra luce fisso. Condizioni: buona parte del piano interrato è interessato dal passaggio a vista lungo le murature piuttosto che a soffitto delle tubazioni degli impianti al servizio del Condominio Si riferisce limitatamente a corpo unico</p>
Parti comuni esterne (componente edilizia):	<p>Il Condominio ha le due facciate ad angolo fra le pubbliche vie rivestite con piastrelle rettangolari in klinker, in tutti i piani residenziali con esclusione</p>

dell'ultimo. Le sottofinestre sono rivestite con piastrelle in mosaico. Il piano terreno presenta rivestimento in travertino, così come in travertino sono tutte le bordature delle aperture di finestre, porte finestre, vetrine varie e porta di ingresso I sottobalconi, le gronde e le sagome delle murature dell'ultimo piano, lungo i prospetti sulle strade, sono intonacate e tinteggiate al civile. Le murature a vista, lato cortile sono intonacate.

Il cortile interno è prevalentemente in battuto di cemento. In esso si inseriscono a pavimento pozzetti e reti condominiali relativi agli impianti, oltre che cassonetti per la raccolta differenziata.

A lato della porta di ingresso allo stabile è collocata la pulsantiera del citofono.

Condizioni: gli intonaci dei sottobalconi, delle gronde e delle murature nell'esposizione interna verso il cortile sono di vecchia data, ammalorati, con parti anche mancanti

Si riferisce limitatamente a corpo unico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico **trattandosi di vendita forzata**, si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2023 I semestre,
- i dati dei borsini Immobiliari relativa all'anno 2021/2022,
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune

I valori medi di riferimento ottenuti sono i prezzo a mq. di superficie commerciale.

Euro 500,00 al mq. di superficie commerciale

prezzo tra l'altro valutato tenendo conto della condizione di sofferenza in cui si trova ancora genericamente il mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato, Rilevazione prezzi OMI I semestre anno 2023

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. comm.	Valore intero	Valore diritto
A COMUNE DI MORTARA (PV) APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO- -QUINTO FUORI TERRA- CON CANTINA AL PIANO INTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)	99,69 mq.	€ 500,00	€ 49.845,00
Totale complessivo			€ 49.845,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Totale----- € 49.845,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Vigevano Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 338/2023
riunita alla Esecuzione 358/2023

assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
€ 7.476,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute **nell'ultimo biennio e prima rata gestione in corso**

€ 5.011,53

Spese tecniche- edilizie

nessuna

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

€ 1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1

Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra € 36.356,72 (trentasemilatrecentocinquantaseieuro,72 centesimi).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme li, 26 febbraio 2024

**Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi**