

## TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R.G.E. 417/2022**

Creditore procedente:

OLYMPIA SPV S.r.l. rappresentata da doValue S.p.A.

Giudice:

*Dott. Alessandro Maiola*

**ALLEGATO 1**

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

*Ing. Marco Cattaneo*



## CONCLUSIONI

### 0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Mortara (PV), Via XX Settembre n. 55, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da una casa di corte disposta su due piani fuori terra, cui si accede da area cortilizia in comune con altre proprietà.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: ingresso su disimpegno (corridoio), cucina, soggiorno, bagno (sottoscala); al piano primo: disimpegno, n. 3 camere da letto (di cui una cieca, senza finestre) e bagno.

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e per la quota di proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) precedentemente XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

### 0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

I debitori esecutati sono persone fisiche, e risultano essere di stato libero.

### 0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 18/02/2014 a firma di Notaio Dott. Gianluca Catalano ai nn.

69397/18228 di repertorio, iscritta il 25/02/2014 a Vigevano (PV) ai nn. 1296/132, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX),

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 203.858,00 euro.

Importo capitale: 135.904,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

**pignoramento**, stipulata il 11/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA ai nn. 6943 di

repertorio, trascritta il 02/12/2022 a Vigevano (PV) ai nn. 11185/8008, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### 0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

### 0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Casa a corte	151,42	0,00	€ 68.139,00	€ 68.139,00
				<b>€ 68.139,00</b>	<b>€ 68.139,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.639,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:

**€ 9.995,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 43,15
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.600,00</b>

#### 0.6 CRITICITA' VARIE

##### *Conformità edilizia:*

La verifica di conformità edilizia non è effettuabile.

Il Comune di Mortara opportunamente interpellato non ha reperito alcuna pratica edilizia. Come risulta dalla comunicazione Prot. 19636 del 06/06/2023 (si veda allegato corrispondente), dalle ricerche non è emerso alcun titolo abilitativo relativo agli immobili pignorati.

---

##### *Conformità catastale:*

Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti sia la conformazione generale del fabbricato che lo spessore dei muri, la presenza in loco di alcune nicchie nei muri e l'assenza in loco dell'apertura indicata in planimetria catastale tra camera da letto e ripostiglio (camera) al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale per aggiornamento planimetria: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

---

Si segnala che il civico catastale non corrisponde al civico effettivo

---

Il perito  
Ing. Marco Cattaneo





# TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 417/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Olympia SPV S.r.l. rappresentata da doValue S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Maiola

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Cattaneo**

CF:CTTMRC70T01G388B  
con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8  
telefono: 0382422501  
email: ing.cattaneo.pv@gmail.com  
PEC: marco.cattaneo@pec.ording.pv.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 417/2022

# LOTTO 1

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

**A** casa a corte a MORTARA Via XX Settembre 55, della superficie commerciale di **151,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2389 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre n.13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.17 Part.100, Fg.17 Part.2387, Fg.17 Part.1989, Fg.17 Part.2388.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>151,42 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.639,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni pignorati sono giuridicamente 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: *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 DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2014 a firma di Notaio Dott. Catalano Gianluca ai nn. 69397/18228 di repertorio, iscritta il 25/02/2014 a Vigevano (PV) ai nn. 1296/132, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 203.858,00 euro.

Importo capitale: 135.904,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/11/2022 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 6943 di repertorio, trascritta il 02/12/2022 a Vigevano (PV) ai nn. 11185/8008, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2014), con atto stipulato il 18/02/2014 a firma di Notaio Dott. Catalano Gianluca ai nn. 69396/18227 di repertorio, registrato il 25/02/2014 a Mortara sez. Mede ai nn. 363 Serie 1T, trascritto il 25/02/2014 a Vigevano (PV) ai nn. 1295/948

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2014), con atto stipulato il 18/02/2014 a firma di Notaio Dott. Catalano Gianluca ai nn. 69396/18227 di repertorio, registrato il 25/02/2014 a Mortara sez. Mede ai nn. 363 Serie 1T, trascritto il 25/02/2014 a Vigevano (PV) ai nn. 1295/948

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita ( fino al 18/02/2014), con atto stipulato il 05/08/1983 a firma di Notaio Dott. Elio Roncaglione ai nn. 35695/6631 di repertorio, registrato il 24/08/1983 a Mortara ai nn. 800 Vol. 184, trascritto il 29/08/1983 a Vigevano (PV) ai nn. 5401/4376.

L'atto di compravendita riporta le precedenti identificazioni catastali dei beni pignorati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita ( fino al



18/02/2014), con atto stipulato il 05/08/1983 a firma di Notaio Dott. Elio Roncaglione ai nn. 35695/6631 di repertorio, registrato il 24/08/1983 a Mortara ai nn. 800 Vol. 184, trascritto il 29/08/1983 a Vigevano (PV) ai nn. 5401/4376.

L'atto di compravendita riporta le precedenti identificazioni catastali dei beni pignorati.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Mortara opportunamente interpellato non ha reperito alcuna pratica edilizia. Come risulta dalla comunicazione Prot. 19636 del 06/06/2023 (si veda allegato corrispondente), dalle ricerche non è emerso alcun titolo abilitativo relativo agli immobili pignorati.

Si precisa che è stata reperita in archivio unicamente una Richiesta Concessione Edilizia con Prot. 9607 del 18/07/1986 pratica n. 111/1986 avente per oggetto "costruzione balcone in Via XX Settembre 55" con esito sfavorevole (si veda allegato corrispondente).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La verifica di conformità edilizia non è effettuabile.

Il Comune di Mortara opportunamente interpellato non ha reperito alcuna pratica edilizia. Come risulta dalla comunicazione Prot. 19636 del 06/06/2023 (si veda allegato corrispondente), dalle ricerche non è emerso alcun titolo abilitativo relativo agli immobili pignorati.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti sia la conformazione generale del fabbricato che lo spessore dei muri, la presenza in loco di alcune nicchie nei muri e l'assenza in loco dell'apertura indicata in planimetria catastale tra camera da letto e ripostiglio (camera) al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale per aggiornamento planimetria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Si segnala che il civico catastale non corrisponde al civico effettivo

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MORTARA VIA XX SETTEMBRE 55

## CASA A CORTE

DI CUI AL PUNTO A

**casa a corte** a MORTARA Via XX Settembre 55, della superficie commerciale di **151,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2389 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via XX Settembre n.13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.17 Part.100, Fg.17 Part.2387, Fg.17 Part.1989, Fg.17 Part.2388.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 27,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 350 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





livello di piano:	nella media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una casa di corte.

Il fabbricato, cui si accede da area cortilizia in comune con altre proprietà, è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via XX Settembre, tramite un accesso carraio e pedonale (civico 55) e quindi tramite corte comune.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: ingresso su disimpegno (corridoio), cucina, soggiorno, bagno (sottoscala); al piano primo: disimpegno, n. 3 camere da letto (di cui una cieca, senza finestre) e bagno.

Le finiture e gli impianti si presentano di media qualità e in scarso stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto di riscaldamento autonomo, con sottoimpianto di emissione a radiatori;
- pavimenti in ceramica;
- serramenti perimetrali in legno con doppio vetro ed oscuranti a persiana in legno;
- sanitari in ceramica;
- porte in legno e vetro (alcune scorrevoli);
- rivestimento scala in pietra naturale;
- rivestimenti in ceramica;
- botola per accesso al sottotetto (non accessibile alla data del sopralluogo).

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra Ingresso/Disimpegno	17,49	x	100 %	=	17,49
Piano Terra - Cucina	19,67	x	100 %	=	19,67
Piano Terra - Bagno	4,26	x	100 %	=	4,26
Piano Terra - Soggiorno	35,70	x	100 %	=	35,70
Scale	6,03	x	100 %	=	6,03
Piano Primo - Disimpegno	7,98	x	100 %	=	7,98
Piano Primo - Ripostiglio (uso camera)	16,50	x	100 %	=	16,50



Piano Primo - Camera 1	17,36	x	100 %	=	17,36
Piano Primo - Camera 2	19,32	x	100 %	=	19,32
Piano Primo - Bagno	7,11	x	100 %	=	7,11
<b>Totale:</b>	<b>151,42</b>				<b>151,42</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,42 x 450,00 = **68.139,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.139,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.139,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Mortara (PV), agenzie: del territorio pavese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa a corte	151,42	0,00	68.139,00	68.139,00
				<b>68.139,00 €</b>	<b>68.139,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.639,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 9.995,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 43,15**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 56.600,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 08/06/2023

il tecnico incaricato  
Marco Cattaneo

