

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

ORTLES 21 SRL

contro

XXXXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. **418 / 2023**

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA

DI UNA CASA DI ABITAZIONE E AUTORIMESSA

IN CORTEOLONA E GENZONE (PV)
VIA XX SETTEMBRE 18

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia – Via Scopoli 12

Telefono 0382 – 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com



Lotto UNICO
Casa di abitazione e autorimessa
in Corteolona e Genzone (PV) Via XX Settembre 18

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA



**PROSPETTO PRINCIPALE VERSO STRADA
DELL'ABITAZIONE OGGETTO DI STIMA**

Fabbricato di abitazione a piano terra e primo, con autorimessa in corpo staccato,
Corteolona e Genzone (PV) Via XX Settembre 18 intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

Trattasi di

Una casa di abitazione disposta a piano terra e primo, con accesso pedonale sia dal civico 18 di Via XX Settembre 18, sia dal cortile comune e autorimessa in corpo staccato, con accesso dal cortile comune.

La casa di abitazione è composta a piano terra da un locale soggiorno, un piccolo cuocivande e un ripostiglio nel sottoscala, a piano primo da due locali con balcone e un bagno. Una scala collega il piano terra al primo.

L'abitazione presenta una superficie commerciale lorda di **mq 59,50**

L'autorimessa, in corpo staccato, è posta a piano terra di un fabbricato con altre u.i. Fa parte del box anche un piccolo servizio igienico.

L'autorimessa presenta una superficie commerciale lorda di **mq 19,38**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5-10% delle superfici delle aree esclusive.



Identificazione Catastale:

Intestata a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –

CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

CASA DI ABITAZIONE						
COMUNE DI CORTEOLONA E GENZONE – CATASTO FABBRICATI						
SEZ FOGLIO	MAPP	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
6	629 sub 4	Via XX Settembre 13 – Piano T – 1	A/4	2	Vani 4 - mq 59	€ 142,54

NB – La toponomastica indicata nella visura catastale non è corretta. Il numero civico corretto è 18.

Coerenze della casa di abitazione

a Nord Via XX Settembre, a Est fabbricato di altra proprietà mapp 628, a Sud corte comune e a Ovest fabbricato di altra proprietà mapp 1007.

Finiture della casa di abitazione

La casa di abitazione presenta :

pavimenti parte in ceramica,

il bagno del piano primo è completo di vasca a sedile, lavabo, bidet e vaso igienico,

le finestre sono in legno con vetri semplici e tapparelle in plastica,

le porte interne sono in legno e vetro,

il portoncino d'ingresso è in legno,

il balcone presenta ringhiera di ferro e pavimento in gres.

La casa risulta non abitata, con utenze non attive.

AUTORIMESSA CON SERVIZIO IGIENICO						
COMUNE DI CORTEOLONA E GENZONE – CATASTO FABBRICATI						
SEZ FOGLIO	MAPP	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
6	1995 sub 4	Via XX Settembre 18 – Piano T	C/6	2	mq 18	€ 47,41

Coerenze dell'autorimessa

a Nord Via XX Settembre, a Est fabbricato di altra proprietà mapp 628, a Sud corte comune e a Ovest fabbricato di altra proprietà mapp 1007.

Finiture dell'autorimessa in corpo staccato

La u.i. presenta :

pavimenti in battuto di cemento,

serramenti in legno

Il servizio igienico con accesso indipendente, direttamente dal cortile comune, è completo di lavabo e servizio igienico.

L'autorimessa risulta non utilizzata, con utenze non attive.

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 29.02.2024, effettuato a seguito dell'accesso forzato da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, l'immobile risultava libero.

3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede in Parma - Pubblico Ufficiale Notaio Borri Roberto di Pavia repertorio 50367 / 17394 del 19.10.2006; *iscrizione* presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 07.11.2006 ai nn. 26403 / 6272 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 75.000,00 – Totale € 112.5,00 – durata 25 anni contro XXXXXXXXXXXXX



Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ORTELES 21 SRL con sede in Milano - Pubblico Ufficiale Giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA rep. 7058 del 23.11.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 13.12.2023 ai nn. 23155 / 16070 - contro XXXXXXXXXXXX (stessa persona di XXXXX)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 1

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dall'esecutato, da Rubin Gina, Gandolfi Anna Maria e Gandolfi Luciano con atto di compravendita Notaio Roberto Borri di Pavia del 19.10.2006 rep. 50366/17393, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pavia il 07/11/2006 n. 15113/26402, **proprietario dal 19.10.2006 ad oggi.**

Precedente proprietario

Le unità immobiliari sono pervenute a Rubin Gina, Gandolfi Anna Maria e Gandolfi Luciano per successione in morte di Gandolfi Giuseppe, deceduto il 05.03.1982, denuncia di successione registrata a Corteolona il 30.08.1982 n. 21 vol 288.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile pignorato, si trova nel centro storico di Corteolona e Genzone (abitanti circa 2.600), comune della Provincia di Pavia, *“situato nel zona del pavese meridionale, al margine del terrazzo della valle alluvionale del Po, presso la confluenza dell'Olon, che scorre ad Ovest del paese”* (Wikipedia).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali di remota costruzione, in parte ristrutturati. La zona presenta traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Il fabbricato si presenta nella sua globalità in SCARSO stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: centro storico del comune di Corteolona e Genzone

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di si trova a circa km 20 da Pavia e a circa km 40 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercati, bar, luoghi di culto, trattorie, ristoranti.

6) PRATICHE EDILIZIE

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corteolona sono state riscontrate le pratiche edilizie depositate presso l'archivio, come di seguito :

- Licenza Edilizia n. 255/1971 rilasciata il 06.07.1971 per il fabbricato di abitazione
- Concessione Edilizia n. 392/1977 rilasciata il 26.08.1977 per l'autorimessa con servizio igienico
- Abitabilità n. 392 rilasciata il 16.05.1978
- Autorizzazione Edilizia n. 8/98 rilasciata il 25.05.1998 per tinteggiatura facciata esterna e posa zoccolo in serizzo.

Durante sopralluogo effettuato NON sono risultate difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate e alle planimetrie catastali in atti.



7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
LOTTO 001					
FABBRICATO ABITATIVO					
1) Locali residenziali PT-1	58,80	1,00	58,80	Nord/Sud	Scarso
2) Balcone	1,24	0,50	0,62	Sud	Scarso
Superficie commerciale	59,50				
AUTORIMESSA					
3) Locale accessorio PT	19,38	0,90	19,38	Nord	Medio
Superficie commerciale	19,38				

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Corteolona, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 500,00 per il fabbricato residenziale e a €/mq 250,00 per il fabbricato accessorio** tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Corteolona, rilevazione prezzi OMI 2° semestre 2023, pubblicazione Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Fabbricato residenziale			
P T – 1°	mq 59,50	€ 29.750,00	€ 29.750,00
Fabbricato accessorio PT	mq 19,38	€ 4.845,00	€ 4.845,00
Totale		€ 34.595,00	€ 34.595,00

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



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per 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	€ 5.189,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Decurtazione per occupazione per locazione	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

8) PREZZO A BASE D'ASTA

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

LOTTO UNICO

€ 29.405,75

Euro ventinovemila quattrocentocinque / 75

Pavia, 10 aprile 2024

II PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetria catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto pratiche edilizie
- Copia atto di acquisto Notaio Borri del 19.10.2006
- Quotazioni immobiliari

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Pavia
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

6

