
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 353/2020

PROCEDENTE.

surrogata nella sofferenza da

OMISSIS

surrogata a sua volta da

OMISSIS

Contro

ESECUTATO

e

ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione
dott. Francesco ROCCA

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) BENI:

in Vidigulfo (PV), Via Aldo Moro n.4/e - Villetta composta da: un vano e servizi al piano terra, tre locali e servizi al piano terra, tre locali e servizi al piano primo, con annessa autorimessa e sedime di terreno pertinenziale, il tutto denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Fabbricati, Comune di Vidigulfo, con i seguenti dati:

- Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 2, categoria A/7 - classe 2 - vani 7,5 Superficie Catastale Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 125 m² - R.C. Euro 333,11, Via Moro Aldo piano: T-1;
- Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 3; - categoria C/6 - classe 2 - Cons. 14 m², Superficie Catastale: 14 m² - R.C. Euro 28,20, Via Moro Aldo piano: piano: S1

Intestazione:

- ESECUTATO; Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
- ESECUTATA Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo:

a nord la strada comune al mappale 922; a est mappale 929; a sud strada; a ovest proprietà al mappale 927

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

INTERA

c) REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI:

Dall'acquisto: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Pavia ai nn. gen./part. 25132/4781 in data 05/03/2009 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Dott. Antonio Trotta di Vigevano nn. 126162/44294 del 17/02/2009 per l'importo Totale € 260.000,00, capitale € 130.000,00, Tasso interesse annuo 5.05% anni 30, contro ESECUTA [REDACTED], Proprietari per ½ ciascuno dell'intero in regime di separazione dei beni in Vidigulfo (PV) sez A fg 3 mappale 2066 subb. 2 e 3, a favore di OMISSIS
2. Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Pavia n. gen/part 22132/14358 in data 27/02/2017 - a favore di OMISSIS - Atto: Pubbl. Ufficiale: ufficiale UNEP di Pavia in data 12/01/2017 rep. n. 11272, [REDACTED], Proprietari per ½ ciascuno dell'intero in regime di separazione dei beni in Vidigulfo (PV) sez A fg 3 mappale 2066 subb. 2 e 3
3. Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Pavia n. gen/part 139901/89418 in data 04/12/2020 - a favore di MAIOR SPV S.r.L. con sede in

Conegliano (TV), Codice Fiscale 04951650268 – Atto: Pubb. Ufficiale: ufficiale UNEP di Pavia in data 22/09/2020 rep. n. 3361, contro [REDACTED] proprietari per ½ ciascuno dell'intero in regime di separazione dei beni in Vidigulfo (PV) sez A fg 3 mappale 2066 subb. 2 e 3

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 25.02.2022, i beni risultavano occupati dall'esecutata.

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000:	€ 227.700,00
Riduzione del valore del 15%,	€ 34.100,00
Prezzo base d'asta	€ 193.600,00

g) **CRITICITÀ:**

– nulla

RELAZIONE PERITALE

**Beni in
VIDIGULFO (PV)
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno:

- NCEU Comune di Vidigulfo – Sez. A - Foglio 3 – mapp. 2066 - subalterno 2 – CTG. A/7 – consistenza 7,5 vani – classe 1 – Rendita Euro 333,11 – Via Aldo Moro – al piano T1;
- NCEU Comune di Vidigulfo – Sez. A - Foglio 3 – mapp. 2066 – subalterno 3 – P. T. – cat. C/6 – cl. 2 – mq 14 – rendita Euro 28,20.

con relativi accessori, pertinenze e frutti e con quanto vi esista attualmente o vi fosse in seguito introdotto e che possa reputarsi immobile ai sensi di legge

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

in Vidigulfo (PV), Via Aldo Moro n.4/e - Villetta composta da: un vano e servizi al piano terra, tre locali e servizi al piano terra, tre locali e servizi al piano primo, con annessa autorimessa e sedime di terreno pertinenziale, il tutto denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Fabbricati, Comune di Vidigulfo, con i seguenti dati:

- Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 2, categoria A/7 - classe 2 - vani 7,5 Superficie Catastale Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 125 m² - R.C. Euro 333,11, Via Moro Aldo piano: T-1;
- Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 2; - categoria C/6 - classe 2 – Cons. 14 m², Superficie Catastale: 14 m² - R.C. Euro 28,20, Via Moro Aldo piano: piano: S1

intestazione:

- ESECUTATO; Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
- ESECUTATA Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni, posti in un complesso residenziale edificato in cooperativa edilizia e raggiungibili tramite una viabilità interna di proprietà comune, sono rappresentati da una Villetta di due piani fuori terra, affiancata in aderenza con le unità residenziali che concorrono a formare la cortina edilizia in linea con la viabilità interna, L'abitazione, con ottime finiture interne, è composta al piano terra da un ampio soggiorno, cucina abitabile dalla quale si accede al bagno ed al locale garage posto sul fronte retro, accessibile da strada di lottizzazione con accessi carrai da due distinte strade. La scala interna collega il piano primo composto da corridoio di disimpegno del bagno e delle tre camere, di cui una, con balcone posto con affaccio sulla strada interna.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: sp.412 della val Tidone - sp 2 Pavia-Melegnano diramazione per Pairana – tangenziale Ovest (km 14) - BUS per Pavia e Milano - La stazione ferroviaria di Pavia a 17 km

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 24.02.2022, i beni risultavano occupati dagli esecutati.

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. *Atti di asservimento urbanistico.* Convenzione col Comune di Vidigulfo stipulata con atto a rogito del notaio Rosario Di Giorgi il 26/11/1982 repertorio n. 137.123/12.878 registrato a Corteolona il giorno 3/12/1982 n. 1.640 e trascritta a Milano il 20/12/1982 nn. 68728/54458 e successiva convenzione in rettifica del giorno 12/12/1987 repertorio n. 144.830/17.100 registrato a Corteolona il giorno 29.12.1987 al n. 1478 serie 1.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* partecipazione per oneri e spese per assegnazione ai signori ESECUTATO e ESECUTATA, della quota di 1/44 ciascuno della piena proprietà di due aree (Foglio 3, mappali 793 e 800) adibite a strada privata. In atto di assegnazione di aree adibite a strada privata, redatto in autentica delle firme del Notaio dottor Carmelo Di Marco del 23/07/2020 rep. 1899/974 trascritto presso la Conservatoria RR.II di Pavia il 30/07/2020 nn. 84800/53337

4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 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 iscritta a Pavia ai nn. gen./part. 25132/4781 in data 05/03/2009 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Dott. Antonio Trotta di Vigevano nn. 126162/44294 del 17/02/2009 per l'importo Totale € 260.000,00, capitale € 130.000,00, Tasso interesse annuo 5.05% anni 30, contro [REDACTED] [REDACTED] intero in regime di separazione dei beni in Vidigulfo (PV) sez A fg 3 mappale 2066 subb. 2 e 3, a favore di OMISSIS

Trascrizioni:

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Pavia n. gen/part 22132/14358 in data 27/02/2017 - a favore di OMISSIS – Atto: Pubbl. Ufficiale: ufficiale UNEP di Pavia in data 12/01/2017 rep. n. 11272, contro [REDACTED] Proprietari per ½ ciascuno dell'intero in regime di separazione dei beni in Vidigulfo (PV) sez A fg 3 mappale 2066 subb. 2 e 3

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Pavia n. gen/part 139901/89418 in data 04/12/2020 - a favore di MAIOR SPV S.r.L. con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale 04951650268 – Atto: Pubbl. Ufficiale: ufficiale UNEP di Pavia in data 22/09/2020 rep. n. 3361, contro [REDACTED] Proprietari per ½ ciascuno dell'intero in regime di separazione dei beni in Vidigulfo (PV) sez A fg 3 mappale 2066 subb. 2 e 3

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: i beni sono parte di un complesso edilizio, in attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato dal comune di Vidigulfo nel 1976, e precisamente sui sub-lotti 1 e 2 del lotto A assegnati con delibera della Giunta Comunale del 26/01/1982, edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vidigulfo il 12/01/1983 n. 3409/82 di protocollo, i cui lavori sono stati ultimati in data 06/09/1985. Agibilità rilasciata in data 19/04/1986. Dopo tale data non sono state eseguite opere per le quali era necessario un nuovo titolo autorizzativo

P.G.T. vigente: Ambiti residenziali del tessuto consolidato

Difformità riscontrate: nulla

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

- Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 2, categoria A/7 - classe 2 - vani 7,5 Superficie Catastale Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 125 m² - R.C. Euro 333,11, Via Moro Aldo piano: T-1;
- Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 2; - categoria C/6 - classe 2 – Cons. 14 m², Superficie Catastale: 14 m² - R.C. Euro 28,20, Via Moro Aldo piano: S1

intestazione:

- ESECUTATO; Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
 - ESECUTATA Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
- Difformità riscontrate:* per il catasto in numero civico attuale è 4/e

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: per le parti comuni circa €140/anno

Altre spese: manutenzione ordinaria ed oneri comunali – non quantificabili

Cause in corso: non accertate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

TITOLARE: ESECUTATO e ESECUTATA proprietario della quota intera in regime di separazione dei beni dal 17/02/2009 al 26/12/2021 data della visura dei Registri Immobiliari di Milano 2, in forza di atto notarile pubblico

Pubb. Uff.: Notaio Dott. Antonio Trotta di Vigevano

Data: 17/02/2009 Rep. n. 126161/44293

Tras. Cons. RR.II. di Pavia

Data: 05/03/2009 Gen/part 25131/14953

TITOLARE: OMISSIS e OMISSIS, proprietari di ½ ciascuno della quota intera in regime di separazione dei beni tra loro dal 15/07/1989 al 17/02/2009, in forza di atto notarile pubblico per assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia

Pubb. Uff.: Notaio Dott. Di Giorgi di Chignolo Po

Data: 15/07/1989 Rep. n. 148289

Tras. Cons. RR.II. di Milano 2

Data: 26/07/1989 part. n. 61.99845460

7. PRATICHE EDILIZIE

i beni sono parte di un complesso edilizio, in attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato dal comune di Vidigulfo nel 1976, e precisamente sui sub-lotti 1 e 2 del lotto A assegnati con delibera della Giunta Comunale del 26/01/1982, edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vidigulfo il 12/01/1983 n. 3409/82 di protocollo, i cui lavori sono stati ultimati in data 06/09/1985. Agibilità rilasciata in data 19/04/1986. Dopo tale data non sono state eseguite opere per le quali era necessario un nuovo titolo autorizzativo

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

in Vidigulfo (PV), Via Aldo Moro n.4/e - Villetta composta da: un vano e servizi al piano terra, tre locali e servizi al piano terra, tre locali e servizi al piano primo, con annessa autorimessa e sedime di terreno pertinenziale, il tutto denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Fabbricati, Comune di Vidigulfo, con i seguenti dati:

Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 2, categoria A/7 - classe 2 - vani 7,5
Superficie Catastale Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 125 m² - R.C. Euro 333,11, Via Moro Aldo piano: T-1;

Sezione urbana A - foglio 3 - particella 2066 sub 2; - categoria C/6 - classe 2 – Cons. 14 m²,
Superficie Catastale: 14 m² - R.C. Euro 28,20, Via Moro Aldo piano: piano: S1

intestazione:

ESECUTATO; Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

ESECUTATA Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% comm	SU commerc	
2066	2	A/7	T	soggiorno	26,90	2,70	S	ottimo	↓			
				cucina	10,70	2,70	N-E	ottimo				
				disimpegno	1,20	2,70	int	ottimo				
				bagno	1,70	2,70	int	ottimo				
				sottosc	3,50	2,70	int	ottimo				
			1	scala	5,50	2,70	int	ottimo				
				disimpegno	3,50	2,70	int	ottimo				
				ripostiglio	1,50	2,70	int	ottimo				
				armadi	2,50	2,70	int	ottimo				
				camera	10,60	2,70	S	ottimo				
				camera	11,50	2,70	O	ottimo				
				antib	2,80	2,70	int	ottimo				
				bagno	5,50	2,70	N	ottimo				
				somma	87,40					130	1	130
				balcone	3,20	--	S	normale		3,6	0,5	1,8
	3	C/6	T	autorimessa	18,00	3,00	N	normale	21	0,5	10,5	
totali					108,60				154,60		142,30	

Superficie Lorda residenziale: mq **130,00** – *valutazione commerciale* 1/1

Superficie Calpestabile residenziale: mq **87,40**

Superficie lorda balcone: mq **3,60** – *valutazione commerciale* ½ (pari a mq 1,80)

Superficie calpestabile balcone: mq 3,20

Superficie lorda garage: mq **21,00** – *valutazione commerciale* ½ (pari a mq 10,50)

Superficie calpestabile garage: mq **18,00**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;
Scale: in c.a.
Solai: in latero-cemento
Strutture verticali: in muratura e c.a.
Travi: c.a

Componenti Edilizie (in buono stato di manutenzione)

Cancello pedonale: ferro aperto verniciato verde
Cancello carraio: ferro aperto
Manto di copertura: tegole in laterizio
Infissi esterni: finestre legno naturale, oscuramento con persiane
Infissi interni: porta ad anta cieca
Porta d'ingresso: di sicurezza
Pareti esterne: intonaco tinteggiato
Pareti interne: intonaco a gesso e ceramica nei bagni
Pavim. interna: in gres ceramico al pt, parquet zona notte, ceramica nei bagni

Caratteristiche Impianti (a norma)

<i>Elettrico:</i>	sottotraccia
<i>Idrico:</i>	sottotraccia
<i>Fognario:</i>	collegato alla fognatura pubblica
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo a gas metano, termosifoni in alluminio, presenza stufa a pellet al pt
<i>Antenna TV:</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Aria Condizionata:</i>	presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 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 con la vicinanza alla città metropolitana di Milano, della posizione, del tipo di contesto edilizio, della superficie, della edilizia unifamiliare, dell'anno di costruzione, delle ottime condizioni in generale. Parametri che trovano corrispondenza con quanto riportato in O.M.I

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione dell'abitazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa La superficie commerciale è costituita dalla somma della superficie lorda residenziale, il 50 % della superficie lorda del balcone e del garage.

beni	superficie commerciale	Valore complessivo commerciale
mapp 2066 sub 2	131,80	€ 210.900,00
mapp 2066 sub 3	10,50	€ 16.800,00

Valore della quota di 1000/1000: € 227.700,00

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:	€	34.100,00
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 urbanistica o catastale:	€	nulla
9.5. Prezzo base d'asta	€	193.600,00

Pavia 06/03/2020

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani