

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**PRISMA SPV SRL**

contro

N. Gen. Rep. **90/2024**

**Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA**  
**Custode Giudiziario: IVG**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17

Cellulare: 347 3129596

e-mail: line\_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode: IVG  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



**Beni immobili siti in TORREVECCHIA PIA (PV)**  
**Piazza Santi Pietro e Paolo n. 20**  
**Lotto 001**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted] Piena proprietà per la quota di 1/2, esecutato [redacted] catato in Piazza Santi Pietro e Paolo n. 20, Torrevecchia Pia (PV).

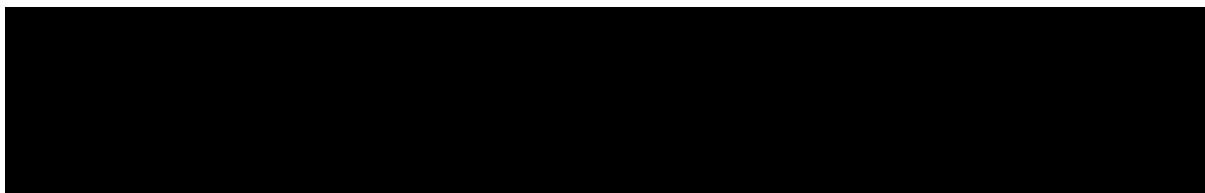
Porzione di fabbricato composto al piano terra dal soggiorno, cucina, bagno ricavato e scala di collegamento in muratura al piano primo, dove sono localizzate due camere, un'ulteriore locale, un bagno, disimpegno e balcone. All'esterno attiguo al piano terra, lato cortile interno posizione Nord/Est, è stata creata una lavanderia, non autorizzata.

Si precisa che all'esterno lato cortile comune piano terra, direzione Nord/Ovest è situato un ripostiglio e un pozzo d'acqua.

Il manufatto si mostra in stato di abbandono in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 130 circa, compreso di balcone.

Identificato in Catasto come segue:



**Descrizione immobili:**

**Catasto fabbricati di TORREVECCHIA PIA (PV), Sezione Urbana D, Foglio 1, Particella 7**, Natura A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, 92 mq Totale escluse aree esterne, Totale 94 mq, Rendita catastale Euro 154,94, Indirizzo Piazza Santi Pietro e Paolo n. 20, Piano PT/P1.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Catasto fabbricati di TORREVECCHIA PIA (PV), Sezione Urbana D, Foglio 1, Particella 323**, Natura A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, 35 mq Totale escluse aree esterne, Totale 35 mq, Rendita catastale Euro 92,96, Indirizzo Piazza Santi Pietro e Paolo n. 20, Piano PT.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Coerenze da nord in senso orario agli immobili:**

cortile comune su tre lati, altra proprietà.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** Il comune di Torrevecchia Pia si trova nel Pavese nord orientale, nella pianura alla sinistra del Lambro meridionale.  
**Servizi:** Asilo nido, (buono), supermercati U2, Ok Sigma (buoni), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

2



materna (buono), scuola media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Pavia e Milano (buoni), spazi verdi Aree Agricole (buone).  
Collegamenti: bus n. 155 – 97.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 300 m – fermata bus.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta disabitato, a capo degli 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: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: 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. Ipoteca volontaria:

**IPOTECA VOLONTARIA n. 15937 del 16/05/2008** a favore: [REDACTED]

S.P.A., con sede in Roma, contro gli esecutati sopra generalizzati, per euro 370.000,00 di cui euro 185.200,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del notaio Ivaldi Riccardo in Milano, in data 14.05.2008 rep. 235794/16614.

##### 4.2.2. Verbale di pignoramento:

**PIGNORAMENTO n. 19665 del 05/03/2024** a favore: [REDACTED] in Roma (RM), contro gli esecutati sopra generalizzati, Ufficiale giudiziario di Pavia, in data 22.02.2024, rep. n. 700.

4.2.3 **Altre trascrizioni:** nessuna.

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

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dal progetto depositato in Comune, si evincono molteplici difformità.

E' stato integrato e unito il piano terra al primo piano con scala interna in muratura, realizzando così un unico appartamento, è stato chiuso l'ingresso fronte cortile interno, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo, sono emerse durante il sopralluogo forature esterne diverse dal progetto depositato in Comune. E' stata realizzata una piccola lavanderia esterna al piano terra, lato cortile comune.

Dalla consultazione della pratica edilizia autorizzata, licenza edilizia in data 12.02.1971 pratica n. 26/1970, presso l'ente preposto si considera perentia in quanto non definita nei termini di legge, pertanto il futuro acquirente dovrà ripresentare nuovamente il progetto in comune con le dovute variazioni.

**Costo presunto per pratica comunale Permesso di Costruire a Sanatoria, art. 36 del D.P.R. 380/01** (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), **Sanzione, e parziale demolizioni dove le opere non sono sanabili (lavanderia esterna, bucatore finestre/porte finestre non autorizzate)**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3



**euro 3.000,00 circa oltre IVA e CPA.**

Si precisa che l'importo presunto potrà subire variazioni in quanto bisognerà attenersi alle nuove norme vigenti e deliberare al momento dell'aggiudicazione del bene pignorato.

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali si evincono numerose difformità come nel punto precedente, nuova pratica catastale **euro 600,00 oltre IVA e CPA.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023 € 000,00  
Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024 € 000,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 000,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 000,00  
Spesa straordinaria manutenzione facciata € 000,00  
Cause in corso: nessuna.  
Atti ablativi: nessuno.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito [redacted] notaio in Milano, del 14.05.2008 rep. n. 235793/16613, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio Pubblicità di Milano 2 il 16.05.2008 n. 35443 di formalità: favore

[redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati anteriormente al 1 settembre 1967. Per le modifiche successive è stata rilasciata licenza edilizia in data 12.02.1971 pratica n. 26/1970.

In data 05.04.1971 e in data 30.11.1971 il comune di Torrevecchia Pia aveva richiesto al proprietario una variante per opere eseguite non denunciate, ma senza nessuna risposta in merito.



## Descrizione beni di cui al punto A

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Porzione di fabbricato composto al piano terra dal soggiorno, cucina, bagno e scala di collegamento in muratura al piano primo, dove sono localizzate due camere, un'ulteriore locale, un bagno, disimpegno e balcone. All'esterno attiguo al piano terra, lato cortile interno posizione Nord/Est, è stata creata una lavanderia, non autorizzata.

Si precisa che all'esterno lato cortile comune piano terra, direzione Nord/Ovest è situato un ripostiglio e un pozzo d'acqua.

Il manufatto si mostra in stato di abbandono in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 130 circa, compreso di balcone.

Identificato in Catasto come segue:

#### Descrizione immobili:

**Catasto fabbricati di TORREVECCHIA PIA (PV), Sezione Urbana D, Foglio 1, Particella 7**, Natura A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, 92 mq Totale escluse aree esterne, Totale 94 mq, Rendita catastale Euro 154,94, Indirizzo Piazza Santi Pietro e Paolo n. 20, Piano PT/P1.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Catasto fabbricati di TORREVECCHIA PIA (PV), Sezione Urbana D, Foglio 1, Particella 323**, Natura A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, 35 mq Totale escluse aree esterne, Totale 35 mq, Rendita catastale Euro 92,96, Indirizzo Piazza Santi Pietro e Paolo n. 20, Piano PT.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

#### Coerenze da nord in senso orario agli immobili:

cortile comune su tre lati, altra proprietà.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra/Primo</b>					
Abitazione	127,00	1,00	127,00	Nord/Sud	Mediocre
Balcone	3,00	0,30	0,60	Sud	Mediocre
<b>Totale</b>	<b>130,00</b>		<b>127,60</b>		
			<b>Arr. 128,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>Arr. 128,00</b>		

#### Caratteristiche descrittive



Fondazioni (

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali  
(struttura):

materiale: in cls strutture portanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: in cls tipo prefabbricato.  
Condizione: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante, finitura intonaco civile. Fascia al piano terra in pietra.  
Condizioni: mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e  
rivestimento)

tipologia: a falde in latero-cemento, rivestimento in parte in tegole e lattoneria in metallo.  
Condizioni: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Si rileva una copertura in amianto al piano terra esterni al manufatto locale ripostiglio e pozzo d'acqua. La suddetta copertura è da bonificare/sostituire in quanto non conforme alle leggi vigenti Nazionali e Regionali - D.lgs. n. 257 del 25 luglio 2006 - di recepimento della direttiva europea 2003/18/CE - il quale ha introdotto nell'ambito del D.lgs. n. 626/1994, il titolo VI bis "Protezione dei lavoratori contro i rischi connessi all'esposizione ad amianto". Costo presunto euro 800,00 oltre accessori di legge.**

**Da google maps si rileva anche una porzione di copertura del fabbricato in amianto, ma la stessa non è stata verificata in quanto l'edificio è alto e dal piano terra non si scorge nulla. In Comune il summenzionato rivestimento non è stato denunciato. Costo presunto euro 4.000,00 oltre accessori di legge.**

Infissi interni  
(componente edilizia):

tipologia: ante a battente in legno tamburato.  
Condizioni: mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni  
(componente edilizia):

tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Persiane in legno e avvolgibili in pvc. Grate in ferro di protezione al piano terra.  
Condizioni: mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente  
edilizia):

materiale: stabilitura e pitturato.  
Condizioni: mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne):

materiale: forati +intonaco+finteggiatura.  
Condizioni: in generale mediocri.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento  
(componente edilizia):

ubicazione: bagni, materiale: ceramica in discrete condizioni;  
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in discrete condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<b>Pavimenti:</b> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa in cotto e ceramica in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Portone di ingresso</b> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Antenna collettiva</b> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Antifurto (componente edilizia):</b>	tipologia: presente. Condizione: non funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Gas (impianto):</b>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Elettrico (impianto):</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: mediocri. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Fognatura (impianto):</b>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Telefonico (impianto):</b>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Citofonico (impianto):</b>	tipologia: audio. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Idrico (impianto):</b>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: mediocri. Certificazioni: non reperita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<b>Termico (impianto):</b>	tipologia: caldaia interna - autonomo. alimentazione: termosifoni in alluminio. Condizioni: non conosciute.
<b>Condizionamento:</b> <i>(impianto)</i>	presente. Condizioni: mediocri. Certificazioni: non reperita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Si rilevano n. 3 ingressi, di cui uno murato fronte piazza.**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

#### **Valutazione - Metodo Comparativo – Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode: IVG  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7

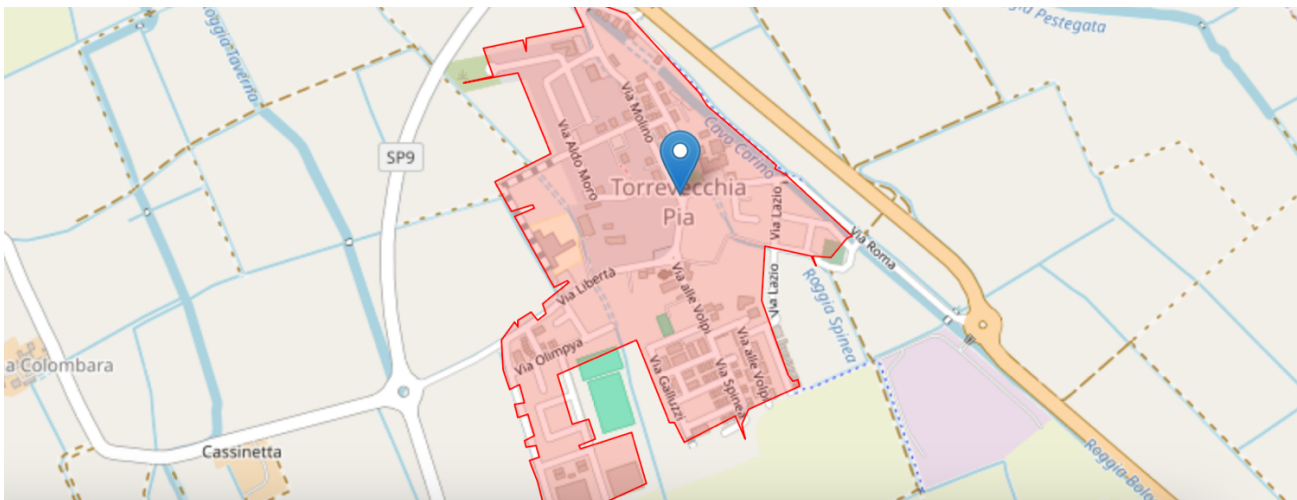


Parametro

a.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 850	€ 1.300
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2023)	€ 870	€ 930

<b>PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)</b>	<b>€ 870</b>
------------------------------------	--------------



### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 850 e i 1.300 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile in stato di abbandono, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **870 €/mq**.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Torrevecchia Pia (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2023.
  - Quotazioni Borsino Immobiliare – anno 2024.





8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	128,00	€ 111.360,00	€ 111.360,00
<b>TOTALE</b>			€ 111.360,00	€ 111.360,00

#### 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>- € 16.704,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>- € 3.600,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Decurtazioni per lo stato di possesso:	<b>Nessuno</b>
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	<b>Nessuno</b>
Spese per coperture in amianto:	<b>- € 4.800,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>

#### 8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	<b>€ 86.256,00</b>
--	--------------------

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, all'attuale conformazione e distribuzione interna, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore.

Milano, 05.07.2024

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco





Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA  
Custode: IVG  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

