

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 36/2024



Giudice: [REDACTED]
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE
Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



**Bene immobile sito in Dorno (PV)
Via Carlo Francesco Gabba n. 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena proprietà per la quota di 1/1** esecutato [REDACTED]
[REDACTED] di un villino ad uso di civile abitazione, sito in Via Carlo Francesco Gabba n. 5, Dorno (PV).
L'immobile è disposto su due piani, uno seminterrato dove sono localizzati un'ampia cantina adibita a cucina, un'ulteriore cantina, ripostiglio, un bagno, un'autorimessa e un porticato. Al piano terra si trova la cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, ingresso, tre camere, un bagno, una veranda, un locale sgombero e un porticato. I piani sono collegati tra loro da una scala interna in muratura. Il manufatto è circondato da cortile/giardino di proprietà esclusiva.
Il fabbricato in generale si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **775** circa, compreso del giardino/cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione villetta e autorimessa:

[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà**.

Comune di Dorno, Via Carlo Francesco Gabba n. 5:
Catasto Fabbricati:

Foglio 22, particella 982, sub 2; (ex p. lla 447, sub 2), cat. A/7, classe 2, di vani 7, PT-PS, dati di sup. 174 mq totale, rendita di Euro 310,91.

Variazione del 18.10.2006, Pratica n. PV0185144.

Foglio 22, particella 982, sub 3; (ex p. lla 447, sub 3), p. S1, cat. C/6, classe 2, Consistenza mq 50, dati di sup. 63 mq totali, PS, rendita di Euro 100,71.

Variazione del 18.10.2006, Pratica n. PV0185144.

Foglio 22, particella 982, sub 1; (ex p. lla 447, sub 1), cat. ente comune, PT, senza rendite.

Mappali terreni correlati:

Foglio 22, particella 982.

Coerenze in contorno alla villetta da nord in senso orario:

strada pubblica, altra proprietà, altra proprietà, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico basso con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Dorno è un comune italiano di 4 519 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina centro-orientale, ad alcuni chilometri dal Po e dal Ticino, alla sinistra del Terdoppio.

Asilo nido (buono), supermercati Gulliver, Esselunga, (buoni), cinema a Milano/Pavia (buono), farmacia (buona), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola



elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (Pavia e Milano) (buone) negozi al dettaglio (buono), Ospedali a Milano/Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

La villetta si trova in una buona posizione al centro di Dorno, a pochi minuti a piedi dal comune e a soli 300 metri da una farmacia, inoltre nel raggio di 600 m vi sono negozi al dettaglio e generi di alimentari (Gulliver).

Collegamenti pubblici (Km): 250 m, bus linea 108.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da terzi, con regolare contratto di locazione, sottoscritto in data 09.06.2020 e registrato all'agenzia delle entrate in data 14.07.2020 prot. n. 20071410445545872, **in scadenza al 30.06.2025. Il contratto di locazione è stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento. Il canone di locazione si ritiene equo, in base ai parametri utilizzati in zona e fonti d'informazione (Borsino Immobiliare).**

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. 1364 del 29/05/2006 favore: [redacted] con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: [redacted])

[redacted] (debitore non datore di ipoteca, come da atto notarile a rogito del notaio Pandolfi Giovanni, notaio in Mortara, in data 18.05.2006 rep. nn. ri 40571/7642.

4.2.2. Ipoteca volontaria:

Ipoteca volontaria n. 2680 del 14/09/2006 favore: [redacted] con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10) e contro [redacted]

[redacted] (debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pandolfi Giovanni, Notaio in Mortara, in data 07/09/2006 rep. 42060/8097.

4.2.3. Costituzione di vincolo:

Costituzione di Vincolo n. 6300 del 23/09/2021 a rogito Dott. Capuano Angelo Notaio in Canosa di Puglia, del 17/09/2021 rep. 389/277, trascritto all'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano, contro [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

4.2.4. Pignoramento:

Pignoramento immobiliare n. 733 del 05/02/2024 a favo re: [redacted]

[redacted], e contro: [redacted], Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Pavia, in data 13/01/2024 rep. 8575.



4.2.5 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.6 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 dai progetti autorizzati in Comune, si evincono alcune difformità, molteplici non sanabili, come la permanenza di persone al piano seminterrato, è stato inglobato una porzione di vespaio non praticabile all'interno del manufatto, chiusura del terrazzo coperto in veranda situata al piano terra, mentre quelle sanabili una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al seminterrato, pertanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi dove non autorizzato e sanare gli abusi dove rispettano la normativa vigente.

Costo presunto lavori da eseguire per ripristino in generale costo ipotizzato circa euro 2.000,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) in Comune di Dorno da un tecnico abilitato, per ripristino opere abusive e sanatoria con relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente. **Costo presunto euro 500,00 oltre accessori di legge.**

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 Atto Ira Vivi Atto di Conferimento in Trust a rogito Dott. Capuano Angelo, Notaio in Canosa di Puglia, del 17/09/2021 rep. 389/277, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 23/09/2021 al n. 6299 di formalità; favore:

[redacted] di 1/1 di piena proprietà; [redacted]

[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted]

[redacted] Compravendita a rogito Dott. Pandolfi Giovanni, Notaio in Mortara, del 18/05/2006 rep. 40570/7641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 09/08/2006 al n. 6162 di formalità; favore: [redacted]

[redacted] di piena proprietà; contro: [redacted]
[redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Trascritto in rettifica della formalità n. 3555 per l'errata indicazione del diritto compravenduto.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Giovanni Pandolfi del 18/05/2006, rep. 40570/7641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 29/05/2006 al n. 3555 di formalità. Rettificata con formalità trascritta il 09/08/2006 al n. 6162.



Sentenza di cessazione effetti civili del matrimonio con assegnazione beni, emessa dal Tribunale di Pavia in data 04/06/2004 rep. 566 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 05/10/2004 al n. 5998 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Sgandurra del 10/02/1979 rep. 22004 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 01/03/1979 al n. 977 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato edificato con rilascio della pratica edilizia N. 25 del 1964, presentata in data 12.08.1964, prot. n. 1506. In data 12.08.1965 è stata rilasciata dal Sindaco di Dorno certificato di Agibilità.

Successivamente è stata presentata una pratica edilizia per ampliamento fabbricato residenziale, Concessione edilizia n. 17 rilasciata dal sindaco del comune di Dorno in data 18 aprile 1984.

In data 5 giugno 2006, prot. n. 4418, è stata presentata al comune di Dorno una DIA n. 42 per modifiche interne ed esterne. I lavori furono iniziati in data 6 luglio 2006 e furono ultimati in data 16 novembre 2006. Richiesta del certificato di abitabilità richiesto in data 27.02.2007.

Descrizione villa di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1** esecutato [REDACTED] di un villino ad uso di civile abitazione, sito in Via Carlo Francesco Gabba n. 5, Dorno (PV). L'immobile è disposto su due piani, uno seminterrato dove sono localizzati un'ampia cantina adibita a cucina, un'ulteriore cantina, ripostiglio, un bagno, un'autorimessa e un porticato. Al piano terra si trova la cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, ingresso, tre camere, un bagno, una veranda, un locale sgombero e un porticato. I piani sono collegati tra loro da una scala interna in muratura. Il manufatto è circondato da cortile/giardino di proprietà esclusiva. Il fabbricato in generale si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **775** circa, compreso del giardino/cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione villetta e autorimessa:

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

Comune di Dorno, Via Carlo Francesco Gabba n. 5:
Catasto Fabbricati:



Foglio 22, particella 982, sub 2; (ex p. lla 447, sub 2), cat. A/7, classe 2, di vani 7, PT-PS, dati di sup. 174 mq totale, rendita di Euro 310,91.

Variazione del 18.10.2006, Pratica n. PV0185144.

Foglio 22, particella 982, sub 3; (ex p. lla 447, sub 3), p. S1, cat. C/6, classe 2, Consistenza mq 50, dati di sup. 63 mq totali, PS, rendita di Euro 100,71.

Variazione del 18.10.2006, Pratica n. PV0185144.

Foglio 22, particella 982, sub 1; (ex p. lla 447, sub 1), cat. ente comune, PT, senza rendite.

Mappali terreni correlati:

Foglio 22, particella 982.

Coerenze in contorno alla villetta da nord in senso orario:

strada pubblica, altra proprietà, altra proprietà, altra proprietà.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano seminterrato di 2,30/2.40 m, mentre il piano terra ha un'altezza interna di 3,00 m/2,70 hm.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Abitazione	115,00	1,00	115,00	Su quattro lati	Buona
Veranda	13,00	0,35	4,55	Sud	Buona
Porticati	39,00	0,30	11,70	Est	Buono
Locale sgombero	33,00	0,10	3,30	Ovest	Discreto
Cortile/Giardino	470,00	0,02	9,40	Intorno	Suff.
Piano Seminterrato					
Cantine adibite a cucina/pranzo	54,00	0,30	16,20	Nord	Normali
Autorimessa	51,00	0,50	25,50	Sud	Normale
Totale	775,00		185,65		
			Arr. 186,00		
Totale			Arr. 186,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: di tipo misto e travetti precompressi.
Condizione: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, in parte rifinito con pittura per esterni, in parte solo intonacato e una porzione in mattoni.
Condizioni: discreto.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 36/2024

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in cls con lattoneria in metallo e porzione in legno lamellare. Condizioni: normale. Locale sgombero esterno: si rileva porzione di copertura in eternit ammalorato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e alcuni con specchiature in vetro. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio e doppio vetro al piano terra, in ferro e vetro al piano seminterrato, con protezione in grate di ferro e zanzariere al piano terra. Condizioni: normali. Protezioni esterne: persiane in legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in normali condizioni in tutta la casa, tranne nelle camere in parquettes. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta semi-blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: normale. Certificazioni: recuperate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: recuperate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Fognatura (impianto):* tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, centralina.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* tipologia: audio.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: normale.
Certificazioni: recuperate.
Bagni completi di quattro apparecchi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo.
alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in ghisa.
Condizioni: normale.
Certificazioni: recuperate.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: presente in alcuni locali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 750	€ 1.200
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2024)	€ 820	€ 1.200

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 820</u>
-----------------------------	--------------

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 conservazione.

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 750 e i 1.200 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **820 €/mq**.



ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Dorno (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 - 1° Semestre 2024.
 - Borsino Immobiliare – Anno 2024.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta	186,00	€ 152.520,00	€ 152.520,00
TOTALE			€ 152.520,00	€ 152.520,00

[Redacted Signature]



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:	- € 22.878,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso:	- € 22.878,00
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese porzione di copertura locale sgombero in eternit, pratica/rimozione:	- € 1.000,00

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto - occupato (contratto in scadenza il 30.06.2025)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. € 100.764,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto - libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. € 123.642,00

Milano, 18.11.2024

Il Perito

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – Visure storiche per immobile;
- 4 – Planimetrie catastali;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Atto di compravendita;
- 7 – Atti di fabbrica - Pratiche comune;
- 8 – Contratto di locazione.

[REDACTED]

