

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **237/2024**

Giudice: **Dott. Antonio Maria Codega**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al n. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale c/o Labora in Pavia (PV) via Luigi Porta,14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Mortara, via G. Marzotto, 5, di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota.

Appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno distributivo su cui si affacciano bagno e camera da letto. Completa l'unità immobiliare una cantina al piano interrato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mortara: foglio 35; particella 1317; sub 12; categoria A/4; classe 3; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 220,79 €; posto al piano S1-P2.

Note:

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il Sig. OMISSIS risulta essere proprietario per l'intera quota delle unità in oggetto.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACCETTAZIONE DELL' EREDITA'

Al momento dell'acquisto degli immobili il Sig. OMISSIS risultava libero di stato.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/08/2006 ai nn. 10417/2612.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Milano repertorio 708/2008 del 16/01/2008, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2008 ai nn. 1366/905
- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Milano repertorio 2117 del 17/06/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/06/2024 ai nn. 5904/4507 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto della proprietaria. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 60,80	€/mq 560,00	€ 34.048,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 5.107,20
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale			€ 500,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica (progetto di fattibilità)			€ 2.000,00
TOT			€ 26.940,80

Arrotondato € 27.000,00

Beni in Mortara (PV) via G. Marzotto, 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Mortara, via G. Marzotto 7, di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota.

Appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno distributivo su cui si affacciano un bagno e una camera da letto. Completa l'unità immobiliare una cantina al piano interrato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mortara: foglio 35; particella 1317; sub 12; categoria A/4; classe 3; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 220,79 €; posto al piano S1-P2.

Note:

Sopralluogo effettuato in data 22 Ottobre 2024

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di espansione sita nelle vicinanze del centro storico del Comune di Mortara, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, verde attrezzato e scuole di diverso ordine e grado sono disponibili nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Mortara è un comune della provincia di Pavia, si trova nella Lomellina centro-settentrionale, nella pianura tra l' Agogna ed il Terdoppio. Risulta ben collegata dalle linee ferroviarie con Milano, Alessandria e Novara; risultano presenti anche linee di bus extraurbani. Le principali attività svolte sono legate all' agricoltura.

3. STATO DI POSSESSO:

Il Sig. OMISSIS risulta essere proprietario per l' intera quota delle unità in oggetto.

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto della proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/08/2006 ai nn. 10417/2612.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Milano repertorio 708/2008 del 16/01/2008, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2008 ai nn. 1366/905 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Milano repertorio 2117 del 17/06/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/06/2024 ai nn. 5904/4507 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

Nota:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rilevata difformità nella distribuzione interna delle cantine site al piano seminterrato.

4.3.2. Conformità catastale:

Rilevata difformità nella distribuzione interna delle cantine site al piano seminterrato

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2024/2025.

Appartamento, cantina

€ 500,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

Esercizio ordinario "2024"

€ 9.735,64

Esercizio ordinario "2023"

€ 8.785,56

Esercizio ordinario "2022"

€ 8.312,82

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Nessuna

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietario per la quota intera dal 29/06/2006 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Ferrari Emanuele del 29/06/2006 rep. n. 131976/8658, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/08/2006 ai nn. 10416/6216.

Nota:

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS per la quota della nuda proprietà e OMISSIS per l'usufrutto, sono proprietari degli immobili per titoli antecedenti al ventennio sino al 29/06/2006 in forza di atto di Atto di compravendita, del Notaio Ferrari Emanuele del 29/06/2006 rep. n. 131976/8658, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/08/2006 ai nn. 1041/

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Autorizzazione alla costruzione del 15/11/1947 protocollo n. 10216

Descrizione unità immobiliare

Appartamento con annessa cantina inserito in un palazzo di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato uniti tra loro da una scala interna a rampe rettilinee. L'edificio è inserito in un piano di lottizzazione realizzato dal Lanificio Marzotto negli anni successivi alla seconda guerra mondiale. Il piano

seminterrato è suddiviso in cantine e parti comuni mentre i restanti quattro piani hanno destinazione prevalentemente residenziale.

Si accede all'immobile oggetto della presente perizia direttamente da pubblica via attraversando un cortile comune e salendo le rampe di scale sino al secondo piano

L'unità immobiliare è composta da: cucina abitabile, corridoio, soggiorno, disimpegno distributivo su cui si affacciano un bagno ed una camera da letto. Completa l'appartamento un piccolo balcone sul prospetto principale e con accesso dal soggiorno. L'altezza interna è di 2,90 m circa

Di pertinenza dell'appartamento una cantina sita al piano seminterrato.

Le finiture sono in cattivo stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono in ceramica di varie tipologie e forme, con pose differenti. Nel bagno la pavimentazione è anch'essa in ceramica ma con dimensioni minori.

Le pareti sono intonacate e successivamente tappezzate ad eccezione del bagno e della cucina. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico su tutte le pareti. Anche in cucina è presente un rivestimento ceramico ma con altezza minore posto nell'area cottura e lavaggio e sulle pareti perpendicolari. La porta d'ingresso è in legno, con serratura non funzionante. I serramenti esterni genericamente sono in legno con vetro singolo, oscurati da tapparelle. Le porte interne sono in tamburato con inserto in vetro.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con stufe a gas e produzione di acqua calda con scaldabagno ad accumulo. Inoltre è presente l'impianto, gas ed elettrico. L'impianto idrico sanitario è presente solo in predisposizione in quanto manca l'allacciamento alla rete comunale.

L'unità immobiliare si presenta in cattive condizioni manutentive, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Identificato in catasto:

- Comune di Mortara: foglio 35; particella 1317; sub 12; categoria A/4; classe 3; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 220,79 €; posto al piano S1-P2.

Coerenze appartamento:

scala comune, altra proprietà, vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune
Salvo errore come meglio in fatto.

Coerenze cantina:

altra proprietà, terrapieno, altra proprietà, parti comuni
Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P2	Ingresso	3,50	Interno	Scarso
P2	Cucina	10,20	Sud-Ovest	Scarso
P2	Corridoio	2,10	Interno	Scarso
P2	Bagno	5,30	Sud-Ovest	Scarso
P2	Camera	15,80	Sud-Ovest	Scarso

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

P2	Balcone	1,50	Sud-Ovest	Scarso
S-1	Cantina	5,40	Nord-Est	Scarso

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	57,10	1	57,10
Balcone	1,50	0,3	0,45
Cantina	6,50	0,50	3,25
Totale			60,80

Nota-**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: non verificabile*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: scarso.

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale : tipologia: portoncino comune in alluminio apertura elettrificata: condizioni sufficienti*Porta Ingresso* Porta in legno, condizioni: scarse*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: non sufficienti
protezione: tapparelle, condizioni: rotte*Infissi interni:* tamburato con inserto in vetro: condizione non sufficienti*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento
condizioni: sufficienti*Pareti interne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e
successivamente tappezzato e/o tinteggiato, condizioni: scarse*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse*Pavim. Bagno:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse*Rivestimento cucina:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarso*Rivestimento bagno:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarso

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea*Antifurto:* assente*Citofonico:* non funzionante*Condizionamento:* assente

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
 Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
 Idrico: solo predisposizione all' interno dell' appartamento, è assente il collegamento alla rete comunale
 Termico: tipologia: autonomo con stufe agas

NOTE:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Mortara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento e cantina	60,80	€ 560,00	€ 34.048,00
	Totale			€ 34.048,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.107,20
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (solo presentazione progetto di fattibilità)	2.000,00
Sanzioni ed oneri comunali	Da quantificare

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

8.5 Note: viste le difformità riscontrate non è possibile determinare le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, gli oneri e le sanzioni comunali senza prima presentare di un progetto di fattibilità in Comune.
--

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.940,80

Arrotondato

€ 27.000,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 07/11/2024

Il CTU
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Documentazione comunale
- 6- Atto di provenienza
- 7- Consuntivo amministratore
- 8- OMI
- 9- Perizia Annerita

