
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 155/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Francesco Rocca*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 155/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento al terzo piano senza ascensore posto in Mortara corso Giuseppe Garibaldi n. 25, avente ingresso, soggiorno con piccolo balcone a loggia, cucina, corridoio, due camere e bagno. Al piano sottotetto locale deposito. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per 88,95 millesimi.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Mortara come segue:

Foglio 17 – mappale 2578 – sub. 12 – CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 25 Piano P3 - 4 – A3 – CL. 3 – 5 vani – RC 335,70;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

Proprietà

XX

XXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 18/12/2014 rep. 70237/18881 notaio Gianluca Catalano trascritto a Vigevano il 22/12/2014 ai n.ri 9028/6695

Contro

XX



XX e di
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di
piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	45.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	06.750,00 02.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	35.750,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione
nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in MORTARA CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 25

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL P3° DI TRE VANI OLTRE CUCINA E SERVIZIO, VANO SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO.

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di
comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX**

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei
beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Appartamento al terzo piano senza ascensore posto in Mortara corso Giuseppe Garibaldi n. 25, avente ingresso, soggiorno con piccolo balcone a loggia, cucina, corridoio, due camere e bagno. Al piano sottotetto locale deposito. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per 88,95 millesimi.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Mortara come segue:

***Foglio 17 – mappale 2578 – sub. 12 – CORSO GIUSEPPE GARIBALDI
n. 25 Piano P3 - 4 – A3 – CL. 3 – 5 vani – RC 335,70;***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA DI 1/1 € 35.750,00**

Confini in corpo unico:



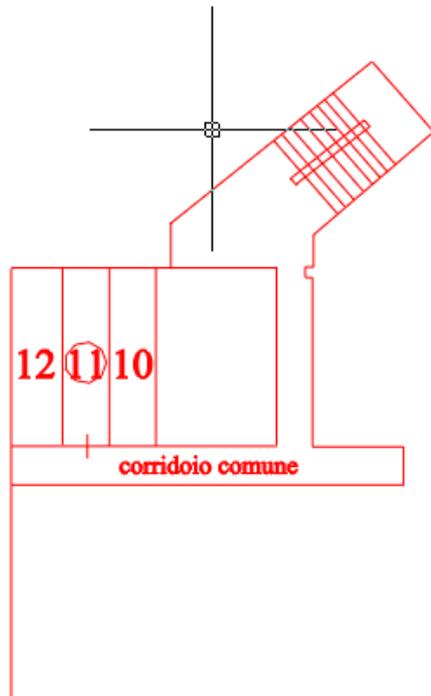
in atto di divisione del 1978 l'unità e accessori sono identificati nelle planimetrie al n.11

ABITAZIONE: la via Mazza, il C.so Garibaldi, altre unità mapp. 2578 (appartamento n.10 come da atto del 1978 di divisione), corridoio e vano scala comune;

SOTTOTETTO: corridoio comune, proprietà di terzi, il C.so Garibaldi, proprietà di terzi. (coerenze vani n. 10 e 12 come da atto di divisione del 1978).

SI PRECISA CHE PER IL VANO SOTTOTETTO L'INDIVIDUAZIONE IN PLANIMETRIA CATASTALE NON COINCIDE CON QUELLA IN ATTO DI DIVISIONE DEL 1978 RICHIAMATO NEGLI ATTI SUCCESSIVI.

A seguire schema grafico come nell'allegato E dell'atto di divisione 1978:



XX
XXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sentito lo studio di amministrazione si espone:

- spesa media annua ordinaria: ultimo esercizio € 1.105 circa
- eventuali spese ordinarie insolute: rate scadute € 2.895,40, prossime scadenze 10/11 € 236,00, 10/01 € 236,00, 10/03 € 236,00
- eventuali spese straordinarie insolute: € 301,11
- eventuali spese straordinarie deliberate e non ancora scadute: nessuna
- eventuali spese straordinarie discusse ma non ancora deliberate: nessuna

- Regolamento di Condominio: NON PERVENUTO. Regolamento di condominio vigente per il fabbricato di cui le unita' immobiliari in oggetto sono parte, allegato sotto la lettera "c" alla Divisione a rogito notaio Elio Roncaglione in data 24 giugno 1978, registrato a mortara il 14 luglio 1978 al n. 1168/178;
- Patti e le condizioni riportate nell'atto a Rogito notaio Federico Giordano di Torino, in data 19 dicembre 1978 rep. N. 18173/222 Registrato a torino il 5 gennaio 1979 al n. 1680 vol. 101, trascritto presso la Conservatoria dei rr.ii. di Vigevano in data 15 gennaio 1979 ai nn. 292/216

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:



3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica resta escluso per:

- c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

di

XX

XXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 18/12/2014 rep. 70237/18881 notaio Gianluca Catalano trascritto a Vigevano il 22/12/2014 ai n.ri 9028/6695

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 95.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: comunione dei beni.

A

XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per successione a causa di morte del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data 29 aprile 2014,
eredità devolutasi in virtù di testamento olografo pubblicato dal Dottor
Gianluca Catalano, Notaio in Mede, in data 06.05.2014 rep. n.
69.630/18.409 registrato a Montara in data 09.05.2014 al n. 924 serie 1T.
La dichiarazione di successione è stata registrata presso l’Agenzia delle
Entrate di Mortara in data 02.10.2014, al numero 622 volume 9990/14 e
trascritta a Vigevano in data 07/11/2014 ai nn. 5762 R.P. e 7779 R.G.,
per la quale è stata trascritta a Vigevano l’accettazione tacita dell’eredità
in data 22/12/2014 ai nn. 6696 R.P. e 9029 R.G.

A

XX

XXXXXXXXXXXX in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di
compravendita a rogito del Dottor Federico Giordano, già Notaio in
Torino, in data 19/12/1978 rep. n. 18.173/222, trascritto a Vigevano in
data 15/01/1979 ai nn. 216 R.P. e 292 R.G.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato
con i seguenti titoli:

- AUTORIZZAZIONE OPERE EDILIZIE 01/07/1950: ricostruzione
parte di fabbricato distrutto in seguito a bombardamento.



Nel fascicolo non è presente l'agibilità. Ogni onere e spesa necessaria per il conseguimento dell'Agibilità resta a carico dell'aggiudicatario.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona semi centrale, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Mortara è un comune italiano di 15 312 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Dista dalla Stazione di Mortara circa 200 mt. Da Vigevano circa 15 km e da Pavia circa 45 km.

8.3. Descrizione dei beni

Appartamento in fabbricato condominiale di tipo economico edificato in epoca remota e parzialmente ricostruito nel 1950. Posto al piano 3° senza ascensore. L'abitazione è in stato appena sufficiente di finitura e manutenzione, l'impiantistica deve essere tutta verificata. Pavimenti in parte in graniglie e in parte nella zona giorno sono stati ricoperti con ceramica. Serramenti in alluminio con vetrocamera in ordine. Il livello di manutenzione e finitura della stabile è da ritenersi appena sufficiente. Si precisa che non è stato possibile accedere al vano sottotetto.

SPECIFICHE (misure indicative):



Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.3	Ingresso	10,30
P.3	Pranzo	21,00
P.3	Cucina	10,05
P.3	disimpegno	5,10
P.3	Camera	22,75
P.3	Camera	18,25
P.3	bagno	5,00
P.3	Balcone	2,40
P.4	Sottotetto (desunte da planimetria)	10,30

Superficie commerciale 110,00 mq

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia, Conservatoria dei RR.II

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: MORTARA

Fascia/zona: Centrale/CAVOUR-CORTELLONA-MURA-FAGNANI-GARIBALDI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1600	L			
Abitazioni civili	Normale	510	710	L	2,6	3,2	L
Abitazioni civili	Scadente	300	500	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	720	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	290	450	L			
Box	Normale	820	930	L	3,4	4,2	L

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 45.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base



catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento vulture catastali:

€ 45.000,00 X 15% € 6.750,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti: **a corpo € 2.500,00**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 35.750,00

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.

Vigevano, 16/10/2024

il C.T.U.
gom. Massimiliano Cannilla

