

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep.

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
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 in Pavia (PV) c/o LABORA Via Luigi Porta, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Arena Po località Piantà, 16 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da due piani fuori terra. Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina. Il piano primo è composto da camera matrimoniale e camera singola con bagno. Annesso all'unità principale piccolo sedime esclusivo sul prospetto principale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Arena Po: foglio 18; particella 805; categoria A/4; classe 2; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 139,44 €; posto al piano T-1.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I Sig.ri OMISSIS sono proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i proprietari risultavano

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Ligori Luigi di Vigevano del 25/11/2008 rep. n. 188322/14088, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Voghera, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2008 ai nn. 10020/1743.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario tribunale di Voghera repertorio 273/2011 del 15/02/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/03/2011 ai nn. 2008/1350 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 2361 del 02/04/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/07/2024 ai nn. 5133/4061 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 7029 del 20/09/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/10/2024 ai nn. 7742/6111 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

6.DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 78,00	€/mq 350,00	€ 27.300,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 4.095,00

TOT			€ 23.205,00
------------	--	--	--------------------

Arrotondato € 23.000,00

Beni in Arena Po (PV) località Piantà, 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Arena Po località Piantà, 16 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da due piani fuori terra. Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina. Il piano primo è composto da camera matrimoniale e camera singola con bagno. Annesso all'unità principale piccolo sedime esclusivo sul prospetto principale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Arena Po: foglio 18; particella 805; categoria A/4; classe 2; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 139,44 €; posto al piano T-1.

Note: dall'atto di provenienza risulta una quota di comproprietà del cortile comune in ragione di legge.

Sopralluogo effettuato in data 26/03/2025

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Frazione sita a pochi chilometri dal centro del paese

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, verde attrezzato sono disponibili nel centro amministrativo del comune.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Arena Po si trova lungo le sponde del fiume Po, in provincia di Pavia. È situato a circa 20 km a da Pavia. Il paese è ben collegato con Pavia grazie a strade provinciali e autostrade, e offre anche collegamenti con linee di bus extraurbani. L'economia locale è prevalentemente agricola, con coltivazioni di riso, mais e altri prodotti tipici della pianura padana.

3. STATO DI POSSESSO:

I Sig.ri OMISSIS sono proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i proprietari risultavano

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

- 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 a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Luigi Ligori di Vigevano del 25/11/2008 rep. n. 188322/14088, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Voghera, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/12/2008 ai nn. 10020/1743.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera repertorio 273/2011 del 15/02/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Voghera, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/03/2011 ai nn. 1350/2008 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia- UNEP repertorio 2361 del 02/04/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Voghera, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/07/2024 ai nn. 4061/5133 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia- UNEP repertorio 7029 del 20/09/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Voghera, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/10/2024 ai nn. 6111/7742 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Come dichiarato nell'atto di provenienza gli immobili sono stati edificati antecedentemente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono presenti pratiche edilizie riferite agli immobili in oggetto, pertanto non è possibile determinare la conformità urbanistica.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria risulta conforme a quanto depositato.

4.4. Note:

Costituzione catastale del 2005, non risulta supportata da una pratica edilizia depositata presso gli archivi comunali come richiesto dalla normativa vigente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione

Unità abitative ed accessori

Stato di abbandono

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

Totale Unità abitative ed accessori

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A OMISSIS proprietari per un mezzo dell'intera quota ciascuno dal 25/11/2008 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ligori Luigi di Vigevano del 25/11/2008 rep. n. 188321, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2008 ai nn. 7110/10019.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietari, per l'intera quota dal 02/07/2008 sino al 25/11/2008 contro OMISSIS in forza di atto di compravendita a firma di Villa Alberto di Milano del 02/07/2008 rep. n. 75271, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Voghera Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/07/2008 ai nn. 4429/6202.

- OMISSIS proprietarie degli immobili per titoli antecedenti al ventennio per 1/2 dell'intera quota ciascuno sino al 02/07/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Villa Alberto di Milano del 02/07/2008 rep. n. 75271, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Voghera Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/07/2008 ai nn. 4429/6202.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili sono stati edificati antecedentemente al 01/09/01967, come dichiarato in atto di compravendita. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono presenti pratiche edilizie.

Descrizione unità immobiliare

L'abitazione con quota di comproprietà del cortile comune, inserita in un contesto immobiliare tipicamente rurale, è composta da due piani fuori terra uniti tra loro da una scala interna a rampe rettilinee.

Al piano terra dell'unità immobiliare si accede direttamente dal cortile comune oppure da pubblica via, risulta suddivisa in cucina, disimpegno e soggiorno. Il piano primo è suddiviso in camera matrimoniale e camera singola con bagno in camera il quale risulta essere l'unico servizio igienico all'interno dell'immobile.

L'altezza interna è di 2,80 m circa al piano primo e di 2,68 m circa al piano primo. Con buona probabilità l'altezza è stata ridotta durante l'esecuzione della pavimentazione. I pavimenti sono in ceramica di medie dimensioni, uguali in tutta la casa, e di qualità ordinaria. Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 1,20 m circa.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo oscurati da tapparelle in legno. Le porte di ingresso sono in legno e prive di serratura. Il serramento interno è in tamburato con inserto in vetro.

Sono presenti le predisposizioni solo le principali impianti quali gas, riscaldamento, elettrico ed idrico sanitario. L'impianto di riscaldamento è privo di termosifoni e la caldaia presente risulta essere in cattive condizioni manutentive, con buona probabilità non funzionante.

L'unità immobiliare è in cattive condizioni manutentive. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria in tutte le parti dell'edificio, in particolare nella parte esterna. Gli impianti presenti non sono da ritenersi più funzionanti viste le condizioni in cui si presentano.

Un piccolo appezzamento di terreno, tra l'immobile e la strada risulta annesso all'abitazione.

Identificato in catasto:

A Comune di Arena Po: foglio 18; particella 805; categoria A/4; classe 2; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 139,44 €; posto al piano T-1.

Coerenze catastali:

Nord-est: via pubblica

Sud-est: foglio 18 particella 14

Sud-ovest: cortile comune foglio 18 particella 15

Nord-ovest: foglio 18 particella 12

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Cucina	13,70	Sud-Ovest	scarse
PT	Disimpegno	0,65	Interno	scarse
PT	Soggiorno	15,60	Nord-est	scarse
P1	Stanza	15,60	Sud-Ovest	scarse
P1	Bagno	3,60	Nord-est	scarse

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

P1	Camera	10,00	Nord-Est	scarse
----	--------	-------	----------	--------

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Unita abitativa	78,00	1	78,00
Totale			78,00

Nota:**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: portante, condizioni: sufficiente
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Componenti edilizie e costruttive:

Porta Ingresso Porta in legno senza serratura, condizioni scarse
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: scarse
 protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse
Infissi interni: tamburato cieco con inserto in vetro: condizione scarse
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento,
 condizioni: scarse
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di calce e
 successivamente tinteggiato, condizioni: scarse
Pavim. Interna: ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
Pavim. Bagno: ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
Rivestimento cucina: Assente
Rivestimento bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
 Impianti:
Gas: Presente ma non funzionante
Elettrico: Presente ma non funzionante
Idrico: Presente ma non funzionante
Termico: Presente ma non funzionante, autonomo

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

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la 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 Arena Po, 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 a corpo	Valore a corpo diritto e quota
	Unità immobiliare	78,00	€ 350,00	€ 27.300,00
	Totale			€ 27.300,00

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:	€ 4.095,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	nessuna
Sanzioni ed oneri comunali	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.205,00

Arrotondato € 23.000,00

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 12/04/2025

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

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

