

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **65/2025**

Giudice: **Dott.sa Mariaelena Cunati**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI STIMA rev.1
(modificata nel lotto 2)

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 via Luigi Porta, 14 Pavia (PV)

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

Premessa

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in un complesso edificato nei primi anni 2000, situato nel centro storico del Comune, a breve distanza dal Municipio in via Novarina 2. L'edificio, a prevalente destinazione residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un livello interrato, collegati tra loro da un vano scale a rampe rettilinee e da un impianto d'ascensore.

Il condominio dispone di spazi comuni, androne d'ingresso e un ampio giardino, oltre a cantine e autorimesse al piano interrato. Nello specifico, la presente procedura riguarda un appartamento posto al primo piano e tre autorimesse.

Al fine di favorire la commerciabilità dei beni, sono stati individuati due lotti di vendita: il primo comprendente l'abitazione e una rimessa, il secondo costituito dalle restanti due autorimesse.



Ortofoto del complesso immobiliare

CONCLUSIONI DEFINITIVE
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Villanterio via Novarina, 2 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell' intera quota ciascuno composta da: piano primo, soggiorno, cucina, disimpegno doppio, due bagni, due camere da letto; piano secondo: sottotetto senza permanenza di persone; piano interrato: cantine

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 66; categoria A/2; classe U; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 419,62 €; posto al piano S1, 1, 2.

B. Autorimessa sita in Villanterio via Novarina, 2 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell' intera quota ciascuno composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 14; categoria C/6; classe 2; Consistenza 17 mq; rendita catastale: 34,24 €; posto al piano S1.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Appartamento, cantine ed autorimessa sono di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell' intera quota ciascuno.

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

_____ in regime di separazione dei beni

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 Riccardo Ivaldi di Milano del 20/12/2011 rep. n. 239991/20552, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/12/2011 ai nn. 22129/4459.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma del Tribunale di Pavia- UNEP repertorio 431 del 22/02/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/03/2025 ai nn. 5264/3570 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

6.DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Unita immobiliari	€ 167.664,50
Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 25.149,68
Riduzione 6% per difformità urbanistiche	€ 10.059,87
Spese tecniche regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
TOT	€ 129.954,96

Arrotondato € 130.000,00

CONCLUSIONI DEFINITIVE LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Autorimessa sita in Villanterio via Novarina, 4 di proprietà dei OMISSIS per 1/2 dell' intera quota ciascuno composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 5; categoria C/6; classe 2; Consistenza 15 mq; rendita catastale: 30,21 €; posto al piano S1.

D. Autorimessa sita in Villanterio via Novarina, 4 di proprietà dei OMISSIS per 1/2 dell' intera quota ciascuno composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 6; categoria C/6; classe 2; Consistenza 15 mq; rendita catastale: 30,21 €; posto al piano S1.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Appartamento, cantine ed autorimessa sono di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell' intera quota ciascuno.

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

I Sig.ri OMISSIS risultano coniugati in regime di separazione dei beni

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 Riccardo Ivaldi di Milano del 20/12/2011 rep. n. 239991/20552, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/12/2011 ai nn. 22129/4459.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma del Tribunale di Pavia- UNEP repertorio 431 del 22/02/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/03/2025 ai nn. 5264/3570 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

6.DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Unità immobiliari	€ 19.788,00
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.968,20
TOTALE	€ 16.819,80

Arrotondato € 17.000,00

Beni in Villanterio (PV) via Novarina, 2 LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Unità immobiliare sito in Villanterio via Novarina, 2 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da: piano primo, soggiorno, cucina, disimpegno doppio, due bagni, due camere da letto; piano secondo: sottotetto senza permanenza di persone; piano interrato: cantine

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 66; categoria A/2; classe U; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 419,62 €; posto al piano S1, 1, 2.

- B. Autorimessa sita in Villanterio via Novarina, 2 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 14; categoria C/6; classe 2; Consistenza 17 mq; rendita catastale: 34,24 €; posto al piano S1.

Sopralluogo effettuato in data 5 novembre 2025

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona:	Complesso immobiliare sito nel centro storico del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze
Caratteristiche zone limitrofe:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Villanterio è un comune della provincia di Pavia, il territorio comunale presenta una morfologia quasi perfettamente tabulare (pianeggiante), tipica delle aree di deposizione alluvionale. Il comune è servito principalmente dalla viabilità provinciale, fungendo da nodo di collegamento tra la SP 4 e la rete stradale locale che conduce ai comuni limitrofi (come Inverno e Monteleone, e Marzano). Non è direttamente servito da infrastrutture ferroviarie. Pavia è la più grande città nelle vicinanze, risulta collegato con essa da linee di bus extraurbani.

L'economia locale è storicamente e strutturalmente a prevalente carattere agro-industriale in particolare riso, mais e frumento.

3. STATO DI POSSESSO:

I Sig.ri OMISSIS risultano essere proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla 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 a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano del 20/12/2011 rep. n. 239991/20552, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/12/2011 ai nn. 22129/4459.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma del Tribunale di Pavia- UNEP repertorio 431 del 22/02/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/03/2025 ai nn. 5264/3570 - 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:*

In sede di sopralluogo sono emerse difformità urbanistiche ai piani primo e secondo. Nello specifico, al piano primo è stata riscontrata l'assenza degli arredi fissi previsti nelle camere da letto come indicato nei disegni depositati presso gli archivi comunali; tale variazione comporta un aumento della superficie calpestabile che altera negativamente il rapporto aeroilluminante, determinando il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari. Al piano secondo, invece, sono state rilevate opere non autorizzate e assenti nei disegni depositati, quali un locale bagno, setti lignei di partizione interna e finestre zenitali in copertura.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Al piano secondo si sono rilevate difformità rispetto alle schede catastali in particolare risulta presente un locale bagno, dei setti lignei che suddividono gli spazi interni e assenti le finestre zenitali rilevate

4.4. Note:

Viste le dimensioni concessionate, al piano primo le camere da letto sono da considerarsi singole.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*

Previste per la gestione 2025/2026.

Appartamento, cantine ed
autorimessa

€ 1.650,00 circa

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

Spese scadute insolute per un totale di € 2.406,56

5.3 *Spese straordinarie già deliberate:*

nessuna

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno dal 26/05/2009 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvo Mattia D' Amato di Milano del 26/05/2009 rep. n. 18524/6200, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/06/2009 ai nn. 12313/7677.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietari, dei terreni e degli immobili su cui sono stati edificati gli edifici che comprendono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, per titoli antecedenti al ventennio sino al 26/05/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvo Mattia D' Amato di Milano del 26/05/2009 rep. n. 18524/6200, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/06/2009 ai nn. 12313/7677.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Permesso di Costruire del 19/04/2006 PE 01/2006 presentata in data 25/01/2006 prot. 673
- Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Villanterio il 15 luglio 2008 prot. n.4036 PE 27/2008
- Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Villanterio il 15 maggio 2009 prot. n.2538 PE 9/2009

Descrizione appartamento e autorimessa

Appartamento inserito in un condominio di due piani fuori terra ed uno interrato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. I vari piani sono uniti tra loro da scale a rampe rettilinee ed ascensore. Il complesso condominiale comprende, oltre alle unità immobiliari, spazi comuni, androne di ingresso, un ampio giardino, cantine ed autorimesse site al piano interrato.

Si accede all'appartamento oggetto della presente perizia direttamente da pubblica via, salendo tramite scale condominiali oppure ascensore sino al primo piano e percorrendo un ballatoio comune.

L'unità immobiliare è composta da due piani uniti tra loro da una scala interna. Il piano primo è composto da un disimpegno distributivo, soggiorno di ampie dimensioni, cucina abitabile, due bagni e due camere da letto singole. Completano l'appartamento i due balconi posti sul prospetto interno a ridosso del ballatoio comune. L'altezza interna è di 2,70 m circa.

Le finiture sono in buono stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono in ceramica e posati in diagonale in tutto l'appartamento. Nei bagni la pavimentazione è anch'essa in ceramica ma con dimensioni minori.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nei bagni il rivestimento ceramico ha un'altezza di 2,00 m. circa; in cucina è presente un rivestimento posto nell'area cottura e lavaggio con un'altezza di 90 cm circa, si nota che nel soggiorno è presente una zona rivestita di piastrelle. I due ingressi, uno in soggiorno e l'altro in cucina, sono dotati di porta blindata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno. I serramenti interni sono in tamburato cieco. Completa l'unità immobiliare una doppia cantina sita al piano interrato.

La conformazione attuale dell'appartamento è stata generata dall'accorpamento di due unità abitative. Gli impianti risultano sdoppiati ed autonomi. Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in alluminio. Inoltre è presente l'impianto TV, gas, idrico-sanitario, elettrico e videocitofonico. L'impianto di condizionamento è da ritenersi in predisposizione. L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura delle pareti ed altri piccoli interventi.

Anche il complesso immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Dall'analisi visiva non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Annessa all'abitazione un'autorimessa sita al piano interrato composta da un unico locale, all'interno è presente l'impianto elettrico, la porta d'ingresso basculante è in lamiera zincata. L'accesso al corsello delle autorimesse avviene direttamente da pubblica via, l'ingresso è dotato di cancello automatizzato.

Identificato in catasto:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 66; categoria A/2; classe U; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 419,62 €; posto al piano S1, 1, 2.

Coerenze appartamento al P1:

altra unità immobiliare al sub 51, ballatoio comune, altra unità immobiliare al sub 54 e parti comuni, vuoto su altre unità immobiliari. Salvo errore come meglio in fatto.

Coerenze sottotetto al P2:

altra unità immobiliare al sub 51, vuoto su ballatoio comune, altra unità immobiliare al sub 54, vuoto su altre unità immobiliari. Salvo errore come meglio in fatto.

Coerenze cantine in un sol corpo al S1:

altra unità immobiliare al sub 51, parti comuni su tre lati, altra unità al sub 23

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 14; categoria C/6; classe 2; Consistenza 17 mq; rendita catastale: 34,24 €; posto al piano S1.
Coerenze autorimessa al S1:
corsello comune; autorimessa al sub.15; terrapieno; autorimessa al sub.13. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Cucina	24,00	Nord-Est	Buone
P1	Soggiorno	25,00	Nord-Est	Buone
P1	Disimpegno	7,00	Interno	Buone
P1	Bagno	5,00	Sud-Ovest	Buone
P1	Bagno	5,00	Sud-Ovest	Buone
P1	Camera	14,00	Sud-Ovest	Buone
P1	Camera	14,00	Sud-Ovest	Buone
P1	Balconi	14,00	Nord-Est	Buone
P2	Sottotetto	57,00	Interno	Buone
P2	Sottotetto	57,00	Interno	Buone
S1	Cantine	5,00	Interno	Buone
S1	Autorimessa	17,00	Interno	Buone

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	112,00	1	112,00
Balcone	14,00	0,30	4,20
Sottotetto	125,00	0,35	43,75
Cantina	6,00	0,25	1,50
Autorimessa	19,00	0,60	11,40
Totale			172,85

Nota-

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale :

tipologia: portoncino pedonale in ferro con apertura elettrica: cancello
carraio in ferro con apertura automatizzata. condizioni: buone

Porta Ingresso

Porta in blindata con serratura a doppi a mappa, condizioni buone

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: ottime
protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: ottime

Infissi interni:

tamburato cieco: condizione buone

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento
condizioni: buone

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e
successivamente tinteggiato, condizioni: buone

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Pavim. Bagno:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Rivestimento cucina:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Rivestimento bagno:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea

Antifurto:

assente

Citofonico:

tipologia: videocitofono citofono

Condizionamento:

da considerarsi in predisposizione

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in
rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico:

tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio, alimentazione: metano

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. 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.

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.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Villanterio, 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 diritto e quota
	Appartamento, Autorimessa e Cantina	172,85	€ 167.664,50
	Totale		€ 62.332,80

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:		€ 25.149,68
Riduzione del valore del 6% per difformità urbanistiche rilevate		€ 10.059,87
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali da calcolare da parte del Comune previa presentazione di progetto		0

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 129.954,96**

Arrotondato € 130.000,00

Beni in Villanterio (PV) via Novarina, 4 LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Autorimessa sita in Villanterio via Novarina, 4 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 5; categoria C/6; classe 2; Consistenza 15 mq; rendita catastale: 30,21 €; posto al piano S1.

- D. Autorimessa sita in Villanterio via Novarina, 4 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 6; categoria C/6; classe 2; Consistenza 15 mq; rendita catastale: 30,21 €; posto al piano S1.

Sopralluogo effettuato in data 5 novembre 2025

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona:	Complesso immobiliare sito nel centro storico del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, scuola media, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze
Caratteristiche zone limitrofe:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Villanterio è un comune della provincia di Pavia, il territorio comunale presenta una morfologia quasi perfettamente tabulare (pianeggiante), tipica delle aree di deposizione alluvionale. Il comune è servito principalmente dalla viabilità provinciale, fungendo da nodo di collegamento tra la SP 4 e la rete stradale locale che conduce ai comuni limitrofi (come Inverno e Monteleone, e Marzano). Non è direttamente servito da infrastrutture ferroviarie. Pavia è la più grande città nelle vicinanze, risulta collegato con essa da linee di bus extraurbani. L'economia locale è storicamente e strutturalmente a prevalente carattere agro-industriale in particolare riso, mais e frumento.

3. STATO DI POSSESSO:

I Sig.ri OMISSIS risultano essere proprietaria per 1/2 dell' intera quota ciascuno delle unità in oggetto.

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla 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 a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano del 20/12/2011 rep. n. 239991/20552, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/12/2011 ai nn. 22129/4459.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma del Tribunale di Pavia- UNEP repertorio 431 del 22/02/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/03/2025 ai nn. 5264/3570 - 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:*

nessuna difformità rilevata

4.3.2. *Conformità catastale:*

nessuna difformità rilevata

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*

Previste per la gestione 2025/2026.

Autorimesse

€ 200,00 circa

5.2 *Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:*
Spese scadute insolute per un totale di € 167,42

5.3 *Spese straordinarie già deliberate:*
nessuna

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietari per 1/2 dell' intera quota ciascuno dal 26/05/2009 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvo Mattia D' Amato di Milano del 26/05/2009 rep. n. 18524/6200, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/06/2009 ai nn. 12313/7677.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietari, dei terreni e degli immobili su cui sono stati edificati gli edifici che comprendono le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, per titoli antecedenti al ventennio sino al 26/05/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvo Mattia D' Amato di Milano del 26/05/2009 rep. n. 18524/6200, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/06/2009 ai nn. 12313/7677.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Permesso di Costruire del 19/04/2006 PE 01/2006 presentata in data 25/01/2006 prot. 673
- Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Villanterio il 15 luglio 2008 prot. n.4036 PE 27/2008
- Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Villanterio il 15 maggio 2009 prot. n.2538 PE 9/2009

Descrizione appartamento e autorimessa

Autorimesse inserite in un condominio di due piani fuori terra ed uno interrato con destinazione d' uso prevalentemente residenziale. I vari piani sono uniti tra loro da scale a rampe rettilinee ed ascensore. Il complesso condominiale comprende, oltre alle unità immobiliari, spazi comuni, androne di ingresso, un ampio giardino, cantine ed autorimesse site al piano interrato. L' accesso al corsello delle autorimesse avviene direttamente da pubblica via, l' ingresso è dotato di cancello automatizzato. Pedonalmente è possibile accedere alle autorimesse dal cancello pedonale del condominio e scendendo al piano interrato tramite scale oppure ascensore.

Ogni autorimessa è composta da un unico locale, all' interno è presente l' impianto elettrico, la porta d' ingresso basculante è in lamiera zincata. Dimensionalmente, ogni autorimessa, può contenere un' autovettura.

Identificato in catasto:

- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 5; categoria C/6; classe 2; Consistenza 15 mq; rendita catastale: 30,21 €; posto al piano S1.
Coerenze autorimessa al S1:
terrapieno, corsello comune, altra unità immobiliare al sub 6, terrapieno. Salvo errore come meglio in fatto.
- Comune di Villanterio: Sez. Urbana A; foglio 8; mappale 1491; sub 6; categoria C/6; classe 2; Consistenza 15 mq; rendita catastale: 30,21 €; posto al piano S1.
Coerenze autorimessa al S1:
autorimessa al sub.5; corsello comune; autorimessa al sub.7, terrapieno. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
S1	Autorimessa sub 5	15,00	Interno	Buone
S1	Autorimessa sub 6	15,00	Interno	Buone

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Autorimessa sub 5	18,00	1	18,00
Autorimessa sub 6	16,00	1	16,00
Totale			34,00

Nota-

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale :

tipologia: portoncino pedonale in ferro con apertura elettrica: cancello
carraio in ferro con apertura automatizzata. condizioni: buone

Porta Ingresso

Porta basculante in lamiera zincata con serratura, condizioni buone

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: setti in C.A
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di blocchetti in CLS vibrocompresso
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tubature esterne rigide, tensione: 220V

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. 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.

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.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Villanterio, 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 diritto e quota
	Autorimesse	34,00	€ 19.788,00
	Totale		€ 19.788,00

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:	€ 2.968,20
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	0
Sanzioni ed oneri comunali	0

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 16.819,80

Arrotondato

€ 17.000,00

Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente la presente relazioni comprensiva di allegati e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 23/12/2025

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 appartamento e autorimessa
- 6- Atto di provenienza autorimesse sub 5 e 6
- 7- Documenti comunali
- 8- Rendiconto amministratore
- 9- OMI
- 10- Perizia Annerita rev. 1