

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **401/2023**

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 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

Relazione di stima

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Mede, in vicolo Sesti, 35 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota composta da: corridoio distributivo su cui si affacciano un bagno, una cucina abitabile, un soggiorno e due camere, annessa cantina al piano seminterrato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mede: Sez. urbana A; foglio 16; mappale 1819; sub 13; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 5; rendita catastale: 242,73 €; posto al piano S1-2.

B. Autorimessa sita in Mede, in vicolo Sesti, 35 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mede: Sez. Urbana A; foglio 16; mappale 2531; sub 2; categoria C/6; classe 2; Consistenza vani 12 mq; rendita catastale: 22,31 €; posto al piano T.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Appartamento, cantina ed autorimessa sono di proprietà, per l'intero, della OMISSIS

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

Al momento dell'acquisto la OMISSIS risulta di stato libero.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Ivaldi Riccardo di Milano del 23/12/2008 rep. n. 237170/17915, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/2009 ai nn. 30/168.
- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Trotta Antonio di Vigevano del 29/06/2011 rep. n. 131251/47859, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2011 ai nn. 1306/7156
Annotazione presentata presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5/12/2012 ai n. 1700/10131 Tipo di Atto – Erogazione a saldo

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 6459/2023 del 19/10/2023, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/11/2023 ai nn. 7778/10692 - 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 88,18	€/mq 800,00	€ 70.543,20
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 10.581,48
Regolarizzazione Catastale.			€ 1.000,00
Regolarizzazione urbanistica.			€ 1.500,00
TOT			€ 59.961,72

Arrotondato € 60.000,00

Beni in Mede (PV) vicolo Sisti , 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Mede, in vicolo Sesti, 35 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota composta da: corridoio distributivo su cui si affacciano un bagno, una cucina abitabile, un soggiorno e due camere, annessa cantina al piano seminterrato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mede: Sez. urbana A; foglio 16; mappale 1819; sub 13; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 5; rendita catastale: 242,73 €; posto al piano S1-2.

B. Autorimessa sita in Mede, in vicolo Sesti, 35 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Mede: Sez. Urbana A; foglio 16; mappale 2531; sub 2; categoria C/6; classe 2; Consistenza vani 12 mq; rendita catastale: 22,31 €; posto al piano T

Sopralluogo effettuato in data 24 gennaio 2025

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di prima espansione sita in prossimità del centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuole, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Mede è un comune della Lomellina. Situato nella pianura compresa tra il Po, l'Agogna e il Sesia, le conferisce un ambiente rurale e fertile. L'economia è basata principalmente sull'agricoltura, con coltivazioni di cereali. I principali collegamenti con Mede sono di natura sia stradale che ferroviaria. La rete di strade provinciali lo collegano a centri importanti come Pavia, Mortara, Alessandria e Vigevano. Inoltre, la linea ferroviaria Pavia-Torre Beretti attraversa il territorio di Mede, con una stazione locale che permette di raggiungere facilmente altre destinazioni regionali.

3. STATO DI POSSESSO:

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto della proprietaria. 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 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Ivaldi Riccardo di Milano del 23/12/2008 rep. n. 237170/17915, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/2009 ai nn. 30/168.

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Trotta Antonio di Vigevano del 29/06/2011 rep. n. 131251/47859, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2011 ai nn. 1306/7156
Annotazione presentata presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5/12/2012 ai n. 1700/10131 Tipo di Atto – Erogazione a saldo

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 6459/2023 del 19/10/2023, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/11/2023 ai nn. 7778/10692 - 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:

All' interno dell' appartamento si sono riscontrate delle irregolarità urbanistiche. Il bagno non risulta conforme alla CILA del 11/07/2011 con prot. 10807 sia per forma che per dimensioni. In generale si sono rilevate anche lievi difformità dimensionali rispetto alla pratica edilizia 6/1963 in variante alla pratica edilizia 118/62.

Dall' analisi della documentazione reperita presso gli uffici comunali e dai sopralluoghi effettuati risulta che la CILA riporta misure difformi sia dallo stato dei luoghi sia alla pratica edilizia 6/1963 in variante alla pratica edilizia 118/62.

4.3.2. Conformità catastale:

La scheda catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi in particolare: nell' area ingresso bagno e nelle dimensioni del bagno.

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2024/2025.

Appartamento, autorimessa e
cantina

€ 659,70

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

Gestione 2023/2024 chiusa con un debito di € 2.229,54

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Sono state deliberate le seguenti spese straordinarie:

Spese precedente amministratore

€ 266,00

Esercizio Piano di rientro La Nuova

€ 418,68

Rinascente

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietaria dell' intera quota intera dal 03/10/2008 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ivaldi Riccardo di Milano del 23/12/2008 rep. n. 237169/17914, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Vigevano Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/2009 ai nn. 120/166

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietari delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare per titoli antecedenti al ventennio sino al 23/12/2008, contro OMISSIS in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ivaldi Riccardo di Milano del 23/12/2008 rep. n. 237169/17914, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Vigevano Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/2009 ai nn. 120/166

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Pratica edilizia n. 118/1962 con autorizzazione all' esecuzione delle opere del 12/02/1963
- Pratica edilizia n. 6/1963 in variante alla pratica precedente
- Rilascio del decreto di abitabilità 11/12/1963
- Domanda per la realizzazione di 4 box con Pratica edilizia 41/83 e protocollo n. 2702 del 18/04/1983
- Nulla osta per la realizzazione di box in data 18/05/1983
- CILA presentata il 11/07/2011 protocollo n. 10807

Descrizione appartamento, cantina ed autorimessa

L'appartamento si trova all'interno di un condominio di quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, destinato prevalentemente a uso residenziale. I vari livelli sono collegati da scale interne a rampe rettilinee.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla pubblica via, salendo le scale condominiali fino al secondo piano. L'unità immobiliare è composta da un corridoio distributivo che conduce a un bagno, una cucina abitabile, un soggiorno e due ampie camere da letto. Sono presenti due balconi: uno affacciato sul prospetto principale del condominio e l'altro sul prospetto secondario. L'altezza interna è di circa 3 metri.

Le finiture sono di qualità ordinaria e in stato manutentivo mediocre. I pavimenti, ad eccezione del bagno, sono in marmette di graniglia posate a correre, mentre nel bagno è presente una pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica fino a circa 2 metri nel bagno e 1,60 metri nella zona cottura della cucina. La porta d'ingresso è blindata con serratura a doppia mappa. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in PVC, mentre le porte interne sono in tamburato cieco.

Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico ad accumulo situato in bagno. L'appartamento è dotato di impianti TV, gas, idrico-sanitario, elettrico e citofonico. Il bagno, tuttavia, è incompleto, in quanto mancano il WC e il lavabo.

Le condizioni manutentive dell'immobile richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Particolare attenzione dovrà essere posta al bagno, realizzato in difformità rispetto ai titoli edilizi validi, che dovrà essere regolarizzato tramite le opportune pratiche edilizie ed eventuali opere murarie.

L'abitazione dispone inoltre di una cantina situata al piano seminterrato, composta da un unico locale con finestra affacciata sulla pubblica via. È presente anche un'autorimessa con accesso diretto dalla strada attraverso un cancello in ferro. Il box auto, anch'esso costituito da un unico locale, si affaccia sul cortile condominiale.

Identificato in catasto:

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

A Comune di Mede: Sez. urbana A; foglio 16; mappale 1819; sub 13; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 5; rendita catastale: 242,73 €; posto al piano S1-2.

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

- altra unità immobiliare e vano scala comune, vuoto su pubblica via, altra unità immobiliare, vuoto su cortile condominiale. Salvo errore come meglio in fatto.

Coerenze cantina da nord in senso orario:

- Terrapieno, pubblica via, altra unità immobiliare, parti comuni.

B Comune di Mede: Sez. Urbana A; foglio 16; mappale 2531; sub 2; categoria C/6; classe 2; Consistenza vani 12 mq; rendita catastale: 22,31 €; posto al piano T

Coerenze autorimessa a in senso orario:

altra unità immobiliare, cortile condominiale, altra unità, altro mappale . Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P2	Cucina	9,90	Est	Sufficienti
P2	Bagno	7,60	Interno	Sufficienti
P2	Corridoio distributivo	6,40	Interno	Sufficienti
P2	Soggiorno	13,00	Interno	Sufficienti
P2	Camera	9,90	Est	Sufficienti
P2	Camera	16,10	Sud	Sufficienti
P2	Balconi	3,80	Sud	Sufficienti
S-1	Cantina	11,00	Est	Sufficienti
PT	Autorimessa	11,50	Sud	Sufficienti

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	76,00	1	76,00
Balconi	3,80	0,33	1,25
Cantina	12,50	0,25	3,13

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Autorimessa	12,00	0,65	7,80
Totale			88,18

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale : tipologia: portoncino pedonale con apertura elettrica: cancello carraio con apertura manuale. condizioni: sufficiente
Porta Ingresso Porta in blindata con serratura a doppi a mappa, condizioni sufficiente
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: sufficiente
 protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficiente
Infissi interni: tamburato cieco: condizione buone
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento
 condizioni: sufficiente
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e
 successivamente tinteggiato, condizioni: sufficiente
Pavim. Interna: materiale: marmette in graniglia, condizioni: sufficiente
Pavim. Bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Rivestimento cucina: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficiente
Rivestimento bagno: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Impianti:
Antenna collettiva: tipologia: rettilinea
Antifurto: assente
Citofonico: tipologia: citofono
Condizionamento: assente
Gas: tipologia: sottotraccia ed a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione:
 tubi in rame.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
Termico: tipologia: centralizzato con termosifoni in ghisa

NOTE:

Particolare attenzione andrà posta al bagno realizzato in difformità dai titoli edilizi validi. Andrà regolarizzato con adeguate pratiche edilizie ed eventualmente con opere murarie.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

8.1. Criterio di Stima

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.

NOTE:

Particolare attenzione andrà posta al bagno realizzato in difformità dai titoli edilizi validi.

Andrà regolarizzato con adeguate pratiche edilizie ed eventualmente con opere murarie.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Mede, 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, Autorimessa e Cantina	88,18	€ 800,00	€ 70.543,20
	Totale			€ 70.543,20

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:	€ 10.581,08
Spese tecniche di regolarizzazione ed aggiornamento catastale.	€ 1.000,00
Spese per regolarizzazione urbanistica, sono in funzione del progetto di massima e del parere preventivo da parte del comune. Il costo fa riferimento solo al progetto di massima.	€ 1.500,00
Sanzioni ed oneri comunali (da quantificare previa comunicazione al comune per le opere realizzate in difformità)	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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

€ 59.961,72

Arrotondato

€ 60.000,00

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 03/03/2025

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- Amministrazione condominio
- 8- OMI
- 9- Perizia Annerita

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta