

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 18/2025 R.G.E.

PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Mariaelena CUNATI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN MONTICELLI PAVESE (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 18/2025 promossa da RED SEA SPV S.R.L. con atto di pignoramento del 12/12/2024 Repertorio 9084 contro

Compendio Immobiliare Unico composto un edificio a tipologia unifamiliare con annessa area di pertinenza costituito da due unità formanti unico edificio.

Il fabbricato è disposto per la maggior porzione su unico piani fuori terra, e da una minor porzione composta da due piani fuori terra. L'edificio è libero su quattro lati, completamente delimitato da recinzione con accesso carraio e pedonale posti in fregio alla Via Dei Gelsi nel comune di Monticelli Pavese.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Monticelli Pavese**

Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 6 mapp.le 614 sub. 5 Cat. A/07 cl. 3 vani 9,5 RC€. 588,76 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Sez. A Foglio 6 mapp.le 596 Cat. C/02 cl. U mq 40,00 RC€. 39,25 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Sez. A Foglio 6 mapp.le 614 sub. 7 Bene Comune Non Censibile Via Dei Gelsi, 7 PT (area pertinenziale non identificata nella nota di pignoramento)

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo delle unità immobiliari 614 subalterni 5 e 7 e del mappale 596 del foglio 6 Sez.

A di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni:

A nord confine con i mappali 613, 632 e 630 (attualmente sedime della Via Dei Gelsi strada comunale); ad est confine con la particella 939 del foglio 6 proprietà di terzi; a sud mappale 913 del foglio 6 di catasto terreni proprietà di terzi; ad ovest confine con la particella 997 del foglio 6 di Catasto Terreni proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da: ----- (esecutata) e dalla sua Famiglia composta dal marito (con problemi di salute) e dal figlio (maggiorenne).

La provenienza della proprietà a ----- è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ----- nel 1990:

con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 02/05/1990 repertorio 8789/2800 di raccolta, registrato a Stradella in data 08/05/1990 al n. 620 serie 1V e trascritto a Pavia in data 09/05/1990 R.G.n. 5132 R.P.n. 3978.

Domanda Giudiziale Divisione Giudiziale nel 2015 per il riconoscimento della quota di ½ della piena proprietà:

con Domanda Giudiziale del Tribunale di Pavia del 09/10/2015 repertorio 13792/2015, trascritto a Pavia in data 20/11/2015 n. 23 di presentazione R.G.n. 16168 R.P.n. 10635.

Decreto di Trasferimento Immobili nel 2017 per la quota di ½ della piena proprietà:



con Decreto di Trasferimento Immobili in data 05/04/2017 repertorio 394/17 del Tribunale di Pavia, registrato a Pavia in data 04/05/2017 al n. 2998 e trascritto a Pavia in data 04/05/2017 R.G.n. 6956 R.P.n. 4514.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Pavia:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di -----

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di ----- con sede in Conegliano (TV) con Atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/12/2024 Rep. 9084 iscritto con Nota N. 34 del 24/01/---- R.G.n. 1131 R.P.n. 693.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Ulteriori Informazioni: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 202.354,32 oltre ad interessi e spese, Si precisa che -----, come indicato nel titolo, per mero refuso di digitazione. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di ----- con Atto Notaio ----- del 09/03/2000 Rep. 33801 iscritta con Nota n. 15 del 13/03/2000 R.G.n. 3110 R.P.n. 786 per un Capitale di Lire 100.000.000 (corrispondenti ad € 51.645,69) per spese Lire 100.000.000 (corrispondenti ad € 51.645,69) per complessive Lire 200.000.000 (corrispondenti ad € 103.291,38) con un tasso di interesse annuo pari al 6,403% della durata di anni 10 scadente il 09/03/20210

A carico di

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 2 (soggetto esecutato)

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 2 (soggetto non esecutato)

----- per l'intera quota di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto non esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese Unità Negoziale 2

Catasto Terreni Foglio 6 mappale 596 are 04.47 Via Dei Gelsi snc (corrispondente oggi al mappale 596 di Catasto Fabbricati)

Catasto Terreni Foglio 6 mappale 498/C (corrispondente oggi al mappale 614 di Catasto Fabbricati)

Annotamenti:



Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2667 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 12 di presentazione R.G.n. 15263 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di -----con Atto Notaio ---- del 22/07/2011 Rep. 66976/33412 di raccolta iscritta con Nota n. 94 del 04/08/2011 R.G.n. 14769 R.P.n. 3095 per un Capitale di € 145.000,00 con un tasso di interesse del 5,499 %, per spese € 145.000,00 per complessive € 290.000,00 della durata di anni 10

A carico di

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto eseguito TERZO DATORE DI IPOTECA)

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto non eseguito TERZO DATORE DI IPOTECA)

----- (soggetto non eseguito DEBITORE NON DATORE DI POTECA)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 1

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 5 PT-1P

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 7 Bene Comune Non Censibile Via Dei Gelsi

Altro bene non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2669 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 14 di presentazione R.G.n. 15265 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di --- con Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia del 11/03/2022 Rep. 451 iscritta con Nota n. 1 del 19/04/2022 R.G.n. 7367 R.P.n. 1419 per un Capitale di € 202.354,32 e per complessivi € 150.000,00.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto eseguito)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40,00 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Ulteriori Informazioni:

E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 150.000,00 -----. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

3.2.1B A carico del mappale 614 subalterno 5 foglio 6 Sez. Urb. A

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di ---- con Atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/12/2024 Rep. 9084 iscritto con Nota N. 34 del 24/01/2025 R.G.n. 1131 R.P.n. 693.

A carico di



----- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40 Via Dei Gelsi, 7 T-1

*Ulteriori Informazioni:*L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 202.354,32 oltre ad interessi e spese, Si precisa ---, come indicato nel titolo, per mero refuso di digitazione. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di ----- con Atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/03/2013 Rep. 929/2013 iscritto con Nota N. 18 del 29/05/2013 R.G.n. 7520 R.P.n. 5266.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà sull'unità negoziale 3 (soggetto NON esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese Unità Negoziale 3

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Altri immobili non oggetto del presente pignoramento

Ulteriori Informazioni: Valore del pignoramento euro 31.624,36

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2673 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 12 di presentazione R.G.n. 15269 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Domanda giudiziale divisione giudiziale a favore di ----- con Atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/03/2013 Rep. 13792/2015 iscritto con Nota N. 23 del 20/11/2015 R.G.n. 10168 R.P.n. 10635.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà sull'unità negoziale 3 (soggetto NON esecutato)

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Altri immobili non oggetto del presente pignoramento

Ulteriori Informazioni:

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2674 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 19 di presentazione R.G.n. 15270 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02



ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di ----- con Atto Notaio ---- del 22/07/2011 Rep. 66976/33412 di raccolta iscritta con Nota n. 94 del 04/08/2011 R.G.n. 14769 R.P.n. 3095 per un Capitale di € 145.000,00 con un tasso di interesse del 5,499 %, per spese € 145.000,00 per complessive € 290.000,00 della durata di anni 10

A carico di

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto esecutato TERZO DATORE DI IPOTECA)

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto non esecutato TERZO DATORE DI IPOTECA)

----- (soggetto non esecutato DEBITORE NON DATORE DI POTTECA)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 1

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 5 PT-1P

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 7 Bene Comune Non Censibile Via Dei Gelsi

Altro bene non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2669 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 14 di presentazione R.G.n. 15265 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di ----- con Atto Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) del 29/07/2011 Rep. 5475/2011 iscritta con Nota n. 132 del 22/12/2011 R.G.n. 22007 R.P.n. 4430 per un Capitale di € 23.167,19 con un tasso di interesse del 8,25 %, per spese € 2.967,89, per interessi € 6.765,87 e per complessivi € 32.900,95.

A carico di

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto non esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 3

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40,00 Via Dei Gelsi, 7

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7

Altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ulteriori Informazioni:

Decreto Ingiuntivo n. 5475/2011 emesso dal Tribunale di Brescia in data 29/07/2011 per l'importo di euro 23167,19 oltre interessi di mora ex D.Lgs 231/2002 dalla data di scadenza delle singole fatture al saldo, oltre alle spese liquidate e alle successive occorrendo.

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2670 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 15 di presentazione R.G.n. 15266 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02



Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di ----- del 29/07/2011 Rep. 5475/2011 iscritta con Nota n. 57 del 27/04/2012 R.G.n. 6674 R.P.n. 1017 per un Capitale di € 23.167,19 con un tasso di interesse del 8,25 %, per spese € 2.967,89, per interessi € 6.765,87 e per complessivi € 32.900,95.

A carico di

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto non executato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 1

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7

Altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ulteriori Informazioni:

Ipoteca iscritta in estensione a quella già iscritta in data 22/12/2011 ai n. 22007/4430 presso l'agenzia del territorio di Pavia.

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2671 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 16 di presentazione R.G.n. 15267 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di ----- con Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia del 11/03/2022 Rep. 451 iscritta con Nota n. 1 del 19/04/2022 R.G.n. 7367 R.P.n. 1419 per un Capitale di € 202.354,32 e per complessivi € 150.000,00.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto executato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40,00 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Ulteriori Informazioni:

E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 150.000,00 ----. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

3.2.1C A carico del mappale 614 subalterno 7 del foglio 6 Sez. A

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di ----- con Atto Notaio ---- del 22/07/2011 Rep. 66976/33412 di raccolta iscritta con Nota n. 94 del 04/08/2011 R.G.n. 14769 R.P.n. 3095 per un Capitale di € 145.000,00 con un tasso di interesse del 5,499 %, per spese € 145.000,00 per complessive € 290.000,00 della durata di anni 10

A carico di

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto executato TERZO DATORE DI IPOTECA)

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto non executato TERZO DATORE DI IPOTECA)

----- (soggetto non executato DEBITORE NON DATORE DI POTTECA)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 1

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 5 PT-1P



Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 7 Bene Comune Non Censibile Via Dei Gelsi

Altro bene non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2669 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 14 di presentazione R.G.n. 15265 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

3.2.1D A carico del mappale 596 del foglio 6 Sez. A

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di ----- con Atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/12/2024 Rep. 9084 iscritto con Nota N. 34 del 24/01/2025 R.G.n. 1131 R.P.n. 693.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Ulteriori Informazioni:L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 202.354,32 oltre ad interessi e spese, Si precisa -----, come indicato nel titolo, per mero refuso di digitazione. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di ---- con Atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/03/2013 Rep. 929/2013 iscritto con Nota N. 18 del 29/05/2013 R.G.n. 7520 R.P.n. 5266.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà sull'unità negoziale 3 (soggetto NON esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese Unità Negoziale 3

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Altri immobili non oggetto del presente pignoramento

Ulteriori Informazioni: Valore del pignoramento euro 31.624,36

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2673 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 12 di presentazione R.G.n. 15269 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Domanda giudiziale divisione giudiziale a favore di ----- con Atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia del 12/03/2013 Rep. 13792/2015 iscritto con Nota N. 23 del 20/11/2015 R.G.n. 10168 R.P.n. 10635.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà sull'unità negoziale 3 (soggetto NON esecutato)

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese



Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 T-1

Altri immobili non oggetto del presente pignoramento

Ulteriori Informazioni:

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2674 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 19 di presentazione R.G.n. 15270 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

ISCRIZIONI

Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di ----- del 29/07/2011 Rep. 5475/2011 iscritta con Nota n. 132 del 22/12/2011 R.G.n. 22007 R.P.n. 4430 per un Capitale di € 23.167,19 con un tasso di interesse del 8,25 %, per spese € 2.967,89, per interessi € 6.765,87 e per complessivi € 32.900,95.

A carico di

----- per la quota di ½ di proprietà su unità negoziale 1 (soggetto non eseguito)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 3

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40,00 Via Dei Gelsi, 7

Comune di Monticelli Pavese dell'unità Negoziale 5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7

Altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ulteriori Informazioni:

Decreto Ingiuntivo n. 5475/2011 emesso dal Tribunale di Brescia in data 29/07/2011 per l'importo di euro 23167,19 oltre interessi di mora ex D.Lgs 231/2002 dalla data di scadenza delle singole fatture al saldo, oltre alle spese liquidate e alle successive occorrenze.

Annotamenti:

Annotazione ad Iscrizione R.P.n. 2670 del 21/09/2017 (Restrizione Beni) n. 15 di presentazione R.G.n. 15266 sui seguenti beni

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02

Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di ----- con Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia del 11/03/2022 Rep. 451 iscritta con Nota n. 1 del 19/04/2022 R.G.n. 7367 R.P.n. 1419 per un Capitale di € 202.354,32 e per complessivi € 150.000,00.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto eseguito)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 614 subalterno 5 A/07 vani 9,5 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Catasto Fabbricati s.u. A Foglio 6 mappale 596 C/02 mq 40,00 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Ulteriori Informazioni:

E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 150.000,00 ----. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.



3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Monticelli Pavese

Sez. Urb. A Foglio 6 Mappale 614 subalterno 5 e mappale 596

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monticelli Pavese tramite pec in data 22/08/2025. In data 26/09/2025 è stato possibile visionare parte delle seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura, in quanto l'archivio del comune non è completo e le pratiche edilizie sono di difficile reperimento in quanto catalogate in modo approssimativo.

- Concessione Edilizia n. 10/75 del 04/03/1995 Costruzione Capannone con abitazione del custode, (visionata)
- Concessione Edilizia n. 04/77 del 20/07/1977 Costruzione di complesso produttivo artigianale (misto attività ed esposizione) (visionata)
- Concessione Edilizia n. 37/88 del 05/08/1988 Ampliamento casa di abitazione (visionata)
- Concessione Edilizia n. 3 del 24/01/81992 Variante al Progetto C.E. n. 37/88 (visionata)
- Concessione Edilizia n. 3/94 del 21/01/1994 Variante in corso d'opera ampliamento casa d'abitazione. (non rinvenuta in archivio)
- Licenza Edilizia n. 5 del 28/01/2000 Variante alla C.E. 3/94 (non rinvenuta in archivio)
- Licenza Edilizia n. 15 del 22/04/2001 Ampliamento tettoia per autorimessa (non visionata)
- D.I.A. n. 970 del 02/05/2002 Formazione recinzione con accessi (non visionata non rinvenuta in archivio)
- Non è stata visionata nessuna pratica di agibilità dell'immobile in quanto non reperita all'interno della documentazione cartacea presente in banca dati.

In sintesi con le pratiche edilizie del 1975 e del 1977 è stata edificato l'edificio residenziale che originariamente era adibito in parte a edificio produttivo ed artigianale, nel 1988 è stato trasformato in abitazione e successivamente con le varianti del 1992, 1994 e 2000 è diventato l'attuale edificio esistente in loco.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 29/07/2025 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare è stata realizzata in primis come capannone ad uso artigianale e di esposizione, successivamente è stato trasformato in abitazione a cui poi è stato fatto più recentemente un ampliamento.

I permessi edilizi presenti presso l'archivio del Comune di Monticelli Pavese, hanno scarso contenuto documentale, presentano poche tavole grafiche e molto spesso ripetute, non ci sono relazioni tecniche che possano aiutare nella descrizione dei locali.

Inoltre alcune pratiche relative all'immobile riguardano altro fabbricato che in precedenza era incluso in una proprietà più estesa che è stata poi negli anni frazionata e ceduta a terzi.

Non avendo un elaborato grafico definitivo dello stato dei luoghi, si prevede comunque la presentazione di una pratica in sanatoria al fine di presentare lo stato dei luoghi ad oggi, con un costo complessivo di €. 1.000,00 circa di sanatoria per la sistemazione interna della disposizione dei vani residenziali, oltre ad €. 50,00 per i diritti di presentazione della pratica in sanatoria ed €. 1.500,00 circa per il compenso del professionista a cui si dovranno sommare gli oneri accessori per un totale di €. 1.921,50.

Il costo della sanatoria complessivamente è di circa **€ 2.971,50** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TESSUTO RESIDENZIALE RADO TR3 [ex Zona Omogenea B]" - art. 48 delle NTA del PDR.



3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Monticelli Pavese

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 614 sub. 5 del foglio 6 Sez. Urb. A** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 21/01/2003 con scheda n. 000014298. Risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata indicazione sulla planimetria di alcune spallette murarie portanti, e l'indicazione di alcune porte interne che attualmente non sono correttamente riportate.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 596 del foglio 6 Sez. Urb. A** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 20/01/2003 con scheda n. 000012100. Risulta conforme allo stato dei luoghi.
- Il costo complessivo per la sistemazione catastale delle unità immobiliari è di € 800,00 oltre a spese di presentazione, oneri di Cassa e Iva per un totale di **€. 1.094,80** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio.

4. PROVENIENZA DEI BENI

DEL MAPPALE 614 SUBALTERNO 5 FOGLIO 6 SEZIONE URBANA A

1. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota dei beni

Decreto di Trasferimento Immobili nel 2017 della quota di ½ della piena proprietà:

con Decreto di Trasferimento Immobili in data 05/04/2017 repertorio 394/17 del Tribunale di Pavia, registrato a Pavia in data 04/05/2017 al n. 2998 e trascritto a Pavia in data 04/05/2017 R.G.n. 6956 R.P.n. 4514.

2. PROVENIENZA di ----- per la quota di ½ ----- per la quota di ½ :

Domanda Giudiziale Divisione Giudiziale nel 2015 per il riconoscimento della quota di ½ della piena proprietà:

da ----- proprietario dell'intera quota; con Domanda Giudiziale del Tribunale di Pavia del 09/10/2015 repertorio 13792/2015, trascritto a Pavia in data 20/11/2015 n. 23 di presentazione R.G.n. 16168 R.P.n. 10635.

3. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota:

Atto di Compravendita Notaio ---- nel 1976 da:

--- proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ---- in data 25/07/1973 repertorio 128345/8500 di raccolta registrato a Corteolona in data 04/04/1976 al n. 303 Vol. 95 trascritto a Pavia il 07/04/1976 R.G.n. 2464 R.P.n. 1960

DEL MAPPALE 596 FOGLIO 6 SEZIONE URBANA A

1. PROVENIENZA di ---- per l'intera quota dei beni

Decreto di Trasferimento Immobili nel 2017 della quota di ½ della piena proprietà:

con Decreto di Trasferimento Immobili in data 05/04/2017 repertorio 394/17 del Tribunale di Pavia, registrato a Pavia in data 04/05/2017 al n. 2998 e trascritto a Pavia in data 04/05/2017 R.G.n. 6956 R.P.n. 4514.

2. PROVENIENZA di ----- per la quota di ½ ----- per la quota di ½ :

Atto di Cessione Notaio ---- nel 1990:

con atto di Compravendita del Notaio ---- in data 02/05/1990 repertorio 8789/2800 di raccolta, registrato a Stradella in data 08/05/1990 al n. 620 serie 1V e trascritto a Pavia in data 09/05/1990 R.G.n. 5132 R.P.n. 3978.



6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Dei Gelsi al civico 7 nel territorio comunale di Monticelli Pavese.

Si compone di un edificio a tipologia unifamiliare villa composto da una maggior porzione insita sul mappale 614 e da una minor porzione insita sul mappale 596 assieme costituiscono un'unica unità immobiliare con annesso sedime di pertinenza adibito a cortile e giardino su cui è stato costituito un Bene Comune Non Censibile (S.U. A fg. 6 mappale 614 sub. 7) comune alle particelle 614 sub. 5 e al mappale 596.

Il compendio è inserito in zona prettamente pianeggiante non lontano dal Fiume Po, in un contesto residenziale di ville e villette in un contesto generale prettamente agricolo; dista poche centinaia di metri dal centro del paese, dove si trovano il Municipio, una casa di cura per anziani, una scuola parentale (comprendente scuola dell'infanzia, elementare e media) e qualche attività commerciale.

Monticelli Pavese è un piccolo comune della provincia di Pavia in zona prettamente pianeggiante inserito in un contesto agricolo tipico della pianura padana, sito in zona facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, è servito da mezzi pubblici quali servizio autolinee per raggiungere Pavia, Milano e le città limitrofe quali Castel San Giovanni (PC) o Chignolo Po; il paese è servito da mezzi pubblici di trasporto verso le principali località vicine (Chignolo, Santa Cristina e Bissone, Pavia, Castel San Giovanni ect), e dista circa 5 km dalla strada principale SP 193.

La costruzione risale alla fine degli anni 1990 del secolo scorso, con materiali impiegati coevi dell'epoca di edificazione dell'edificio.

L'accesso pedonale e l'accesso carraio all'immobile avvengono dalla strada Via Dei Gelsi tramite il cancello pedonale ed il cancello carraio a due battenti con apertura interna e dotato di dispositivo di automazione.

La villa si presenta in buone condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, con solai in legno e tavelloni, con tamponamenti perimetrali in muratura a cassa vuota con interposto isolante. Tetto in legno con manto di copertura in tegole e lattoneria in rame.

La muratura esterna è stata realizzata in mattoni faccia a vista, con alcune parti intonacate al civile e tinteggiate con pitturazioni al quarzo.

Dal punto di vista estetico l'immobile presenta alcune lavorazioni fatte in paramano che denotano una particolare cura nella realizzazione estetica dell'edificio.

I serramenti esterni sono in legno e dotati di scuri in legno sull'esterno;

La parte esterna di pertinenza risulta in parte pavimentata con blocchetti in cemento, e alcune parti in ghiaietto, mentre il porticato è stato completamente piastrellato con piastrelle in grés simil cotto.

La parte libera è stata lasciata a giardino.

Il compendio risulta completamente delimitato da recinzione realizzata in muratura intonacata in fregio alla Via Dei Gelsi, e con paletti in ferro e rete metallica sui tre lati restanti della proprietà.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Monticelli Pavese Catasto Fabbricati

Sez. Urb. A Fg 6 mapp.le 614 sub. 5 Cat. A/07 cl. 3 vani 9,5 RC€. 588,76

Sez. Urb. A Fg 6 mapp.le 596 Cat. C/02 cl. U mq 40,00 RC€. 39,25

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta in parte su unico piano ed in parte su due piani fuori terra. Al piano terra l'unità si compone: da soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno bagno, camera, camera armadi, altro bagno e locale ripostiglio accessibile dall'esterno; nella parte a due piani, l'unità è composta al piano terra da sala adibita a tavernetta, locale lavanderia e stileria da cui si accede ad un piccolo locale cantina, scala di accesso al piano primo; il piano primo si compone da due camere da letto con bagno e terrazzo coperto che insiste sul mappale 596.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione con arredi di proprietà dell'esecutato.

I pavimenti sono in piastrelle del tipo cotto in tutti i vani dell'appartamento ad eccezione delle camere del piano primo che presentano il pavimento in legno; i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica mentre la cucina presenta pavimentazione in cotto e rivestimento in ceramica. Zoccolino in grés dello stesso materiale del pavimento.

Il bagno padronale al piano terra è completo con vaso e bidet, doppio lavello, vasca e doccia; è presente tutta la rubinetteria;

Il bagno di servizio al piano terra è completo con vaso e bidet, lavabo e doccia, è presente tutta la rubinetteria;

Il bagno del piano primo è completo con vaso e bidet, lavello e doccia, è presente tutta la rubinetteria;

Attacchi e scarichi lavatrice sono nel locale lavanderia;

Internamente nel soggiorno è presente un camino;

Le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate con pitturazioni lavabili e alcune parti in mattoni faccia a vista.

Le porte interne sono in legno a pannello cieco.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia e termosifoni; impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;



Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione e del camino non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.

Impianto elettrico del cancello carraio, non verificato.

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,97

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzioni
Soggiorno	Mq 45,59	1,00	Mq 45,59	Nord	Buone
Cucina	Mq 26,47	1,00	Mq 26,47	Nord-Ovest	Buone
Soggiorno	Mq 29,87	1,00	Mq 29,87	Sud	Buone
Disimpegno	Mq 9,65	1,00	Mq 9,65	centrale	Buone
Bagno	Mq 11,96	1,00	Mq 11,96	Sud	Buone
Camera	Mq 16,58	1,00	Mq 16,58	Sud	Buone
Camera Armadi	Mq 20,38	1,00	Mq 20,38	Sud	Buone
Bagno	Mq 6,05	1,00	Mq 6,05	Sud-Ovest	Buone
Ripostiglio	Mq 5,34	0,50	Mq 5,34	Nord-Ovest	Buone
Taverna	Mq 16,58	1,00	Mq 16,58	Sud	Buone
Camera Armadi	Mq 35,95	1,00	Mq 35,95	Nord-Est	Buone
Lavanderia	Mq 16,01	1,00	Mq 16,01	Sud-Est	Buone
Vano Scala	Mq 9,63	1,00	Mq 9,63	centrale	Buone
Cantina	Mq 13,26	0,40	Mq 5,30	Est	Buone
Portico	Mq 193,14	0,30	Mq 57,94		Buone
Area Pertinenziale					
Mappale 614	Mq 25,00	0,15	Mq 3,75		Buone
Mappale 614	Mq 549,00	0,05	Mq 27,45	Est	Buone
Area Pertinenziale					
Mappale 596	Mq 25,00	0,15	Mq 3,75		Buone



Mappale 596	Mq 403,00	0,05	Mq 20,15	Est	Buone
		Totale	Mq365,50		

Piano Primo altezza media utile interna ml. 2,85

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficient e rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Camera	Mq 36,97	1,00	Mq 36,97	Nord	Buone
Vano Scala	Mq 10,00	1,00	Mq 10,00	centrale	Buone
Camera	Mq 21,25	1,00	Mq 21,25	Sud	Buone
Terrazzo Coperto	Mq 8,28	0,30	Mq 2,48	Sud	Buone
Bagno	Mq 8,76	1,00	Mq 8,76	Sud	Buone
		Totale	Mq 79,46		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 365,50 + mq 79,46 = mq 444,96

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche ottime in base all'OMI nella zona di Monticelli Pavese va da un minimo di €. 940,00/mq ad un massimo di €. 1.100,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 1.100,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 444,96 x €. 900,00 = €. 400.464,40

Valore di vendita

Decurtato di €. 2.971,40 per presunta sanatoria edilizia

Decurtato di €. 1.094,80 per aggiornamento catastale

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 336.938,13 Arrotondato ad **€. 337.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 337.000,00

(dicons euro trecentotrentasettemila/00)



7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento, lo stato generale dell'edificio condominiale che risulta in buone condizioni di manutenzione, la zona centrale del paese in cui è insito l'edificio ed il contesto limitrofo al condominio.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 337.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico composto un edificio a tipologia unifamiliare con annessa area di pertinenza costituito da due unità formanti unico edificio.

Il fabbricato è disposto per la maggior porzione su unico piani fuori terra, e da una minor porzione composta da due piani fuori terra. L'edificio è libero su quattro lati, completamente delimitato da recinzione con accesso carraio e pedonale posti in fregio alla Via Dei Gelsi nel comune di Monticelli Pavese.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Monticelli Pavese

Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 6 mapp.le 614 sub. 5 Cat. A/07 cl. 3 vani 9,5 RC€. 588,76 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Sez. A Foglio 6 mapp.le 596 Cat. C/02 cl. U mq 40,00 RC€. 39,25 Via Dei Gelsi, 7 PT-1P

Sez. A Foglio 6 mapp.le 614 sub. 7 Bene Comune Non Censibile Via Dei Gelsi, 7 PT (area pertinenziale)

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo delle unità immobiliari 614 subalterni 5 e 7 e del mappale 596 del foglio 6 Sez. A di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni:

A nord confine con i mappali 613, 632 e 630 (attualmente sedime della Via Dei Gelsi strada comunale); ad est confine con la particella 939 del foglio 6 proprietà di terzi; a sud mappale 913 del foglio 6 di catasto terreni proprietà di terzi; ad ovest confine con la particella 997 del foglio 6 di Catasto Terreni proprietà di terzi.

Intestata a:

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a ----- è pervenuta come di seguito indicato:



Atto di Cessione Notaio ----- nel 1990 per il mappale 596:

con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 02/05/1990 repertorio 8789/2800 di raccolta, registrato a Stradella in data 08/05/1990 al n. 620 serie 1V e trascritto a Pavia in data 09/05/1990 R.G.n. 5132 R.P.n. 3978.

Domanda Giudiziale Divisione Giudiziale nel 2015 per il riconoscimento della quota di ½ della piena proprietà per il mappale 614 sub. 5:

con Domanda Giudiziale del Tribunale di Pavia del 09/10/2015 repertorio 13792/2015, trascritto a Pavia in data 20/11/2015 n. 23 di presentazione R.G.n. 16168 R.P.n. 10635.

Decreto di Trasferimento Immobili nel 2017 per la quota di ½ della piena proprietà per i mappali 596 e 614 sub. 5:

con Decreto di Trasferimento Immobili in data 05/04/2017 repertorio 394/17 del Tribunale di Pavia, registrato a Pavia in data 04/05/2017 al n. 2998 e trascritto a Pavia in data 04/05/2017 R.G.n. 6956 R.P.n. 4514.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 337.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 2/09/2025.

Il C.T.U.

