

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

XXXXXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. 387 / 2025

Giudice: Dott. ssa Francesca Claris Appiani
Custode: IVG PAVIA

RAPPORTO DI STIMA

DI UN APPARTAMENTO con GIARDINO esclusivo,
CANTINA e AUTORIMESSA

IN TORRE D'ARESE (PV) VIA TORRE SOPRA N. 8

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU

C.F. BRL MFR 66M58 G388K - P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia - Via Scopoli 12

Telefono 0382 - 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com

Lotto UNICO
Appartamento con giardino privato, cantina e Autorimessa
in Torre D'Arese (PV) Via Torre Sopra n. 8

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



**PROSPETTO PRINCIPALE DELL'IMMOBILE FACENTE PARTE DEL
CONDOMINIO TUR SURA**

Appartamento a piano terra con giardino privato e annessa cantina
in Torre D'Arese (PV) Via Torre Sopra n 8, intestato a

XXXXXXXXXXXX

Trattasi di

Un appartamento a piano terra, con accesso pedonale dal civico 8 di Via Torre Sopra, attraverso il sedime di pertinenza, in parte piantumato, con annessa cantina a piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, piccolo corridoio, un bagno e due camere.

La cantina è costituita da un unico locale e si trova a piano interrato.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 61,18**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

Intestato a

XXXXXXXXXXXX

APPARTAMENTO						
COMUNE DI TORRE D'ARESE – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FG	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1	708 sub 2 709 sub 2	Via Torre Sopra 8– Piano T	A/3	3	Vani 5,5 Mq 73 - 66	€ 241,44

Coerenze dell'appartamento e del sedime in corpo

a Nord mapp 447, Est mapp 708 sub 11, Sud mapp 708 sub 1 vano scale condominiali, Ovest area urbana mapp 720.

Coerenze della cantina

a Nord terrapieno, a Est sub. 35 di altra proprietà, a Sud sub. 1 (corridoio e vano scala) e a Ovest cantina sub. 3 di altra proprietà.

Finiture dell'appartamento

L'appartamento presenta :

pavimenti in ceramica in tutti i locali, serramenti in legno,

il bagno è completo di doccia, bidet, vaso igienico, lavabo, attacco lavatrice e scaldabagno elettrico,

le finestre e porte finestre sono in legno con doppi vetri, persiane in legno con zanzariere,

il vetro della porta finestre presente in soggiorno è rotto,

le porte interne sono cieche in legno,

il portoncino d'ingresso è blindato,

l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa è attualmente chiuso con piombatura, sono installate pompe di calore con due split, uno in soggiorno e uno in camera matrimoniale,

il giardino, ad uso esclusivo, è in parte piantumato.

Finiture della cantina

La cantina presenta pavimento in ceramica e pareti in battuto di cemento.

AUTORIMESSA



Trattasi di

Autorimessa a piano interrato, in Torre D'Arese (PV) Via Torre Sopra n. 8, intestata a

XXXXXXXXXXXX

Trattasi di

Un'autorimessa a piano interrato, con accesso interno dal vano scala condominiale ed esterno dalla rampa di accesso al corsello dei box.

L'autorimessa è composta da un unico locale con porta di accesso in ferro.

L'autorimessa presenta una superficie commerciale lorda di **mq 22,04**

Identificazione Catastale:

Intestata

XXXXXXXXXXXX

AUTORIMESSA						
COMUNE DI TORRE D'ARESE (PV) – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1	708 sub. 26	Via Torre Sopra 4/6/8– Piano S1	C/6	2	Mq 23	€ 42,30

Coerenze dell'autorimessa

a Nord autorimessa sub.27 di altra proprietà, Ovest corsello comune, Sud autorimessa sub 25 di altra proprietà e ad Est terrapieno.

Finiture dell'autorimessa

L'autorimessa presenta :
pavimento in ceramica e pareti in battuto di cemento.

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio denominato Tur Sura

----- oooo -----

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 02/02/2026, l'appartamento con cantina e autorimessa, risultavano giuridicamente liberi.

È stato possibile effettuare la visita in quanto l'unità è stata aperta dalla proprietaria, che non vi risiede.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di
con sede in - Pubblico Ufficiale Notaio Napolitano Massimo di
Lievegnano (MI) repertorio 92048/60924 del 07/03/2022; iscrizione presso la Conservatoria dei
RR. II di Pavia in data 09/03/2022 ai nn. 4278/798 - concessione a garanzia di mutuo importo
capitale iniziale € - Interesse annuo - durata - contro XXXXXXXXXXXX.

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di
con sede in - Pubblico Ufficiale Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Pavia rep.
6831 del 29/09/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 24/10/2025 ai nn.
21135/14471 - contro XXXXXXXXXXXX.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXX

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dall'esecutata, dai sigg.ri
tramite atto di compravendita del Notaio Napolitano Massimo
del 07/03/2022 rep. 92046/60922, registrato a Milano DP 1 il 09.03.2022 al n. 18300 serie 1T -
trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pavia il 09/03/2022 ai nn 4226/2851,
proprietaria per la quota di 1/1 dal 07/03/2022 ad oggi.

Precedenti proprietari

Le unità immobiliari sono state acquisite dai sigg.ri il
25/05/2004 - con atto di compravendita del Notaio D'oro Lambertenghi Vincenzo rep. n.
109352/18354, registrato a Milano 1 il 04/06/2004 al n. 6936, trascritto a Pavia il 09/06/2004 ai nn.
10985/6323, rettificato con atto autenticato dal Notaio Napolitano Massimo in data 07/03/2022 rep.
n. 92046/60922.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Condominio TUR SURA, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è ubicato nel Comune
di Torre d'Arese (PV), in Via Torre Sopra n. 8, in contesto periferico e residenziale.

Il Comune conta circa 950 abitanti.

Il Comune è situato nel Pavese orientale, alla destra del Lambro meridionale, al confine con la
Provincia di Lodi.

Il contesto edificato circostante presenta fabbricati a prevalente destinazione residenziale, con viabilità locale e traffico normalmente contenuto; la strada di accesso offre, in generale, discrete possibilità di sosta e di parcheggio.

La zona risulta discretamente servita da trasporto pubblico extraurbano, con fermate autobus nel Comune (es. linea 155).

Il fabbricato si presenta nella sua globalità in MEDIOCRE stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: Comune di Torre d'Arese (PV).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con disponibilità dei principali servizi anche nei Comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici (Km): il Comune di Torre d'Arese dista circa 16 km da Pavia e circa 28-30 km da Milano.

Servizi offerti dalla zona: il Comune è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è presente il Cimitero e bar.

6) PRATICHE EDILIZIE

Durante il sopralluogo non sono state rilevate opere difformi, rispetto alle planimetrie catastali.

Dall'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Torre D'Arese (PV), alla data della presente relazione sono state recuperate le seguenti Pratiche Edilizie di costruzione del fabbricato:

- Concessione Edilizia n.3 rilasciata dal Comune di Torre D'Arese in data 30/05/2002;
- P.E. prot. N. 129 e successive D.I.A. per variante in corso d'opera presentata in data 14/11/2003, prot. N. 2431;
- Realizzazione di un ingresso pedonale indipendente eseguite in virtù di D.I.A. presentata in data 08/07/2005, prot. 1839;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Torre D'Arese in data 27/01/2006, reg. n. 3/2006;
- Conformità autorimesse rilasciata il 30/05/2002 al prot. 1181;
- Planimetria piano interrato, pianta piano terra e prospetti fabbricato e planimetria pianta generale.

7) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il complesso condominiale, di cui fanno parte le u.i. oggetto di pignoramento, è denominato Tur Sura, amministrato dallo :

All'appartamento, cantina e box competono millesimi 67,44.

L'Amministratore ha comunicato che le spese **preventive ordinarie** (esercizio 01.01.25-31.12.25) ammontano a € 523,16 e alla data della presente relazione, risulta un **passivo ordinario** degli esercizi condominiali precedenti pari a € 2.032,12.

L'Amministratore ha infine comunicato che il condominio ha deliberato un fondo per manutenzione straordinaria per la fognatura (esercizio 01.01.25-31.12.25) con quota di competenza degli esecutati pari a € 1.213,92.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
LOTTO 001					
APPARTAMENTO					
1) Locali residenziali PT	60,04	1	60,04	Nord, Sud, Ovest	Buono
2) Cantina PS1	45,60	0,250	2,10	Est	Medio
Superficie commerciale			61,18		
3) Autorimessa PS1	22,04		22,04	Est	Buono

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Torre D'Arese, per immobili analoghi a quello della presente stima pari a **€/mq 900,00 per l'appartamento con cantina, e €/mq 200,00 per l'autorimessa**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Torre D'Arese, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Torre D'Arese, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2025.

Immobile		Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento P1	mq	61,18	€ 55.062,00	€ 55.062,00
Autorimessa PT	mq	22,04	€ 4.500,00	€ 4.408,00
Totale				€ 59.470,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 8.920,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

9) PREZZO A BASE D'ASTA

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

LOTTO UNICO

€ 50.550,00

Euro cinquantamila cinquecentocinquanta / 00

Pavia, 04 Marzo 2026

II PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto pratiche edilizie
- Copia atto di acquisto Notaio Massimo Napolitano del 07/03/2022
- Documentazione condominiale
- Estratto quotazioni immobiliari