

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 15/2026 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

con avv. Avino Giuseppe

CONTRO

OMISSIS e OMISSIS

Immobile in Comune di Motta Visconti – viale Alcide De Gasperi 71

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 15/2026

Esecutati: OMISSIS e OMISSIS

Immobile in Motta Visconti (MI) – viale Alcide De Gasperi 71

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a *****(**) il ***** - C.F.: ***** e Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** - C.F.: *****

Attualmente l'unità è occupata saltuariamente dall'esecutato e dai figli.

Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile, il garage risulta censito autonomamente ma è collegato con la cantina, quindi non divisibile.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Milano come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Motta Visconti, Foglio 4:

- map. 337 sub. 701 graffato con il mappale 347 sub. 701, viale Alcide De Gasperi 71 , piano T-1-2-S1 - cat. A/7, classe 3 vani 7 sup. catastale totale mq. 140 – R.C. €. 650,74;
- map. 347 sub. 702 – cat. C/6 – classe 2 mq. 30 – superf. catastale totale mq. 33 R.C. €. 66,62 - viale Alcide De Gasperi, 71- Piano S1;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a rogito notaio Angela Andreina Puopolo del ***** rep. n. *****, registrato a ***** il ***** al n. *** serie ** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** con il quale ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** –vendeva ai coniugi **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½ ciascuno, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di

mutuo fondiario a rogito notaio Puopolo Angela Andreina del *****
 rep. n. ***** a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena Società Per Azioni** con sede in Siena (SI) e domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3 - c.f.: 00884060526 per la complessiva somma di €. 276.000,00 a garanzia di un capitale di €. 138.000,00 al tasso del 2.0% per la durata di anni 30 a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** , quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Motta Visconti;

3 a. TRASCRIZIONI

Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** al n. ***** di rep. del ***** - a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena c.f.: 00884060526 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** , quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Motta Visconti;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25.03.2026 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato e dai propri figli, ma saltuariamente, quindi l'immobile pignorato risulta **LIBERO** a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. PT-1-2 S1	157.09	€. 1.200,00	Compresi al 25% 30% e 50%	€. 188.508,00

Garage PS1	34.73	€. 500,00	*****	€. 17.365,00
------------	-------	-----------	-------	--------------

Valore complessivo del lotto: €. 205.873,00 (Euro
duecentocinquemilaottocentosettantatre/00)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 205.873,00 (Euro
duecentocinquemilaottocentosettantatre/00)**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **30.880,95**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **6.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **168.492,05**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso e regolarità edilizia.

Beni in Motta VISCONTI (MI)

LOTTO UNICO

A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 15/2026 in carico al G.E.
Antonio Codega:

Dott.

Creditore

Parti	Procuratore delle parti
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.	con avv. Avino Giuseppe

Debitori

OMISSIS e OMISSIS	
--------------------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 16.02.2026 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 16.02.2026 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 25.03.2026 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'esecutato e dell'IVG;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI - TERRA/PRIMO E SECONDO + CANTINA E GARAGE CON SEDIME INDIPENDENTE:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il *****

- C.F.: ***** e Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** - C.F.: ***** – l'unità immobiliari

che si sviluppa su tre livelli è sita nel comune di Motta Visconti (MI) Viale Alcide De Gasperi 71. Come riportato in atto all'unità in oggetto, competono delle quote di comproprietà sui beni comuni non censibili, è compreso inoltre la quota indivisa di comproprietà pari a $\frac{1}{4}$ sulla rampa di accesso ai box identificata al CT al map. 339. L'unità abitativa è posta al piano Terra/primo e secondo di una villetta di tre piani fuori terra oltre al seminterrato ed un piccolo sedime indipendente posto su fronte e retro dell'unità. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT-1- mq. 112.42 - P2 mq. 49.68 balcone mq. 7.80 – cantina mq. 17.39 - garage mq. 34.73 - porticati mq. 23.20 – sottotetto mq. 49.68.** A detta unità negoziale competono anche le proporzionali quote di comproprietà sugli enti, parti e spazi comuni.

L'unità immobiliare è facente parte di un complesso residenziale composto da quattro villette a schiera. Transitando in fregio a viale De Gasperi si accede al complesso. Ogni villetta dispone di un proprio ingresso posto sulla via principale, come pure il corsello di accesso ai garage posti al piano seminterrato. All'unità immobiliare si accede transitando dal giardino di proprietà. L'abitazione si sviluppa su tre livelli con sottostante cantina e box. L'unità al piano terra è composta da ingresso/soggiorno, bagno, cucina da quest'ultimo ambiente si accede al retro ove è presente un porticato ed un ulteriore sedime che attualmente risulta tutto piastrellato. Mediante una scala interna, posta nel soggiorno oltre ai piani superiori si può raggiungere sia la cantina che il garage che formano un unico ambiente. Il piano primo è composto da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, da una camera si accede ad un balcone con affaccio sulla via principale. Riprendendo la medesima rampa di scale si raggiunge il sottotetto composto da due locali, allo stato attuale, utilizzati come deposito. Anche il resto degli ambienti posti nei piani inferiori non hanno una classificazione ben precisa.

Attualmente l'unità è occupata saltuariamente dall'esecutato e dai figli. Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile, il garage risulta censito autonomamente ma è collegato con la cantina, quindi non divisibile.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Milano come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Motta Visconti, Foglio 4:

- map. 337 sub. 701 graffato con il mappale 347 sub. 701, viale Alcide De Gasperi 71 , piano T-1-2-S1 - cat. A/7, classe 3 vani 7 sup. catastale totale mq. 140 – R.C. €. 650,74 – diversa distribuzione degli spazi interni del 27.11.2025 Pratica n. MI0784228 in atti dal 27.11.2025 – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 784228.1/2025);
- map. 347 sub. 702 – cat. C/6 – classe 2 mq. 30 – superf. catastale totale mq. 33 R.C. €. 66,62 - viale Alcide De Gasperi, 71- Piano S1 – diversa distribuzione degli spazi interni del 28.11.2025 Pratica n. MI0785503 in atti dal 28.11.2025 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 785503.1/2025);

Coerenze abitazione: **NORD** map. 348; **EST** beni di propr. **SUD** map. 346; **OVEST** viale A. De Gasperi;

Coerenze cantina: le stesse dell'abitazione;

Coerenze garage: **NORD** propr. terzi; **EST** corsello; **SUD** propr. terzi ; **OVEST** beni di propr.;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile,

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

cronistoria dei beni oggetto della presente procedura.

Catasto Fabbricati del Comune di Motta Visconti:

ABITAZIONE

- foglio 4 map. 337 sub. 701 graffato al map. 347 sub. 701 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – sup. catastale totale mq. 140 – R.C. €. 650,74 – viale Alcide De Gasperi 71 – Piano T-1-2-S1- diversa distribuzione degli spazi interni del 27.11.25 Pratica n. MI0784228 in atti dal 27.11.2025 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 784228.1/2025);
- foglio 4 map. 337 sub. 701 graffato al map. 347 sub. 701 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – sup. catastale totale mq. 141 – R.C. €. 650,74 – viale Alcide De Gasperi 71 – Piano T-1-2-S1- variazione toponomastica del 06.06.2025 Pratica n. MI0401962 in atti dal 06.06.2025 per variazione di toponomastica (n. 401962.1/2025);

- foglio 4 map. 337 sub. 701 graffato al map. 347 sub. 701 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – sup. catastale totale mq. 141 – R.C. €. 650,74 – viale Alcide De Gasperi 71 – Piano T-1-2-S1- variazione nel classamento del 28.11.2018 Pratica n. MI0462925 in atti dal 28.11.2018 per variazione di classamento (n. 156199.1/2018);
- foglio 4 map. 337 sub. 701 graffato al map. 347 sub. 701 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – sup. catastale totale mq. 141 – R.C. €. 650,74 – viale Alcide De Gasperi 71 – Piano T-1-2-S1- variazione del 27.11.2017 Pratica n. MI051238 in atti dal 28.11.2017 per sostituzione riferimenti di mappa (n. 147415.1/2017);
- foglio 4 map. 347 sub. 101 graffato al map. 342 sub. 101 e al map. 337 sub. 101 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – sup. catastale totale mq. 132 – R.C. €. 650,74 – viale De Gasperi 71 – Piano T-1 - variazione del 21.03.2016 Pratica n. MI0127232 in atti dal 21.03.2016 per aggiornamento planimetrico (n. 36698.1/2016);
- foglio 4 map. 337 sub. 101 graffato al map. 347 sub. 101 e al map. 342 sub. 101 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – sup. catastale totale mq. 132 – R.C. €. 650,74 – viale De Gasperi 71 – Piano T-1 - variazione del 21.03.2016 Pratica n. MI0127218 in atti dal 21.03.2016 per aggiornamento planimetrico (n. 36694.1/2016);
- foglio 4 map. 347 sub. 101 graffato al map. 342 sub. 101 e al map. 337 sub. 101 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – R.C. €. 650,74 – viale De Gasperi 71 – Piano T-1 - variazione toponomastica del 10.03.2011 Pratica n. MI0222044 in atti dal 10.03.2011 per variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 35864.1/2011);
- foglio 4 map. 347 sub. 101 graffato al map. 342 sub. 101 e al map. 337 sub. 101 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – R.C. €. 650,74 £. 1.260.000 – via Alcide De Gasperi 71 – Piano T-1 - variazione toponomastica del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario;
- foglio 4 map. 347 sub. 101 graffato al map. 337 sub. 101 e al map. 342 sub. 101 – cat. A/7 classe 3 vani 7 – R.C. €. 1,01 £. 1.960 – via Alcide De Gasperi 71 – Piano T-1 - variazione toponomastica del 28.10.1983 in atti dal 09.11.1999 FIN 99 (n. 103962.1/1983);
- Tipo P – anno 1983 protocollo n. 103962 – cat. A00 – costituzione del 28.10.1983 in atti dal 30.06.1987 (n. 103.962/1983);

GARAGE

- Foglio 4 map. 347 sub. 702 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – superf. catastale mq. 33 – R.C. €. 66,62 – viale Alcide De Gasperi 71 – PS1 – diversa distribuzione degli spazi interni del 28.11.2025 Pratica n. MI0785503 in atti dal 28.11.2025 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 785503.1/2025);
- Foglio 4 map. 347 sub. 702 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – superf. catastale totale mq. 31 – R.C. €. 66,62 – viale Alcide De Gasperi 71 – PS1 – variazione toponomastica del 06.06.2025 Pratica n. MI0401964 in atti dal 06.06.2025 per variazione di toponomastica (n. 401964.1/2025);
- Foglio 4 map. 347 sub. 702 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – superf. catastale totale mq. 31 – R.C. €. 66,62 – viale De Gasperi 71 – PS1 – variazione modifica identificativo del 27.11.2017 Pratica n. MI0512137 in atti dal 28.11.2017 variazione per modifica identificativo (n. 147416.1/2017);
- Foglio 4 map. 337 sub. 702 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – superf. catastale mq. 31 – R.C. €. 66,62 – viale De Gasperi 71 – PS1 – variazione modifica identificativo del 23.11.2017 Pratica n. MI05507718 in atti dal 24.11.2017 variazione per modifica identificativo (n. 146552.1/2017);
- Foglio 4 map. 347 sub. 102 graffato con il map. 342 sub. 102 e graffato con il map. 337 sub. 102 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – superf. catastale totale mq. 31 – R.C. €. 66,62 – viale De Gasperi 71 – PS1 – variazione del 21.03.2016 Pratica n. MI0127308 in atti dal 21.03.2016 aggiornamento planimetrico (n. 36718.1/2016);
- Foglio 4 map. 342 sub. 102 graffato con il map. 347 sub. 102 e graffato con il map. 337 sub. 102 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – R.C. €. 66,62 – viale De Gasperi 71 – PS1 – variazione toponomastica del 10.03.2011 Pratica n. MI0222047 in atti dal 10.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 35867.1/2011);
- Foglio 4 map. 337 sub. 102 graffato con il map. 342 sub. 102 e graffato con il map. 347 sub. 102 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – R.C. €. 66,62 £. 129.000 – via Alcide De Gasperi 71 – PS1 – variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Foglio 4 map. 342 sub. 102 graffato con il map. 337 sub. 102 e graffato con il map. 347 sub. 102 – cat. C/6 classe 2 mq. 30 – R.C. €. 0,19 £. 366 – via Alcide De Gasperi 71 – PS1 – variazione del 28.10.1983 in atti dal 09.11.1999 FIN 99 (n. 103958.1/1983);

- Tipo P anno 1983 protocollo n. 103958 – cat. C00 – via Alcide De Gasperi 71 – costituzione del 28.10.1983 in atti dal 30.06.1987 (n. 103.958/1983);

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie:

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è inserita in un complesso di tipo residenziale.

Il complesso è posto in fregio a viale De Gasperi 71 con accesso pedonale e carraio dal medesimo. La pavimentazione esterna per l'accesso all'unità abitativa è in piastrelloni di cemento come pure l'area di proprietà posta sul retro. Il corsello ai garage è in cemento. I locali internamente presentano uno scarso livello di finitura, di manutenzione e conservazione, come pure l'esterno di tutto il complesso. L'unità immobiliare è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo, con piastre radianti in ghisa in ogni locale. La caldaia atta al funzionamento degli impianti e alla produzione di acqua calda è posta esternamente sul retro dell'abitazione sotto il portico, le pavimentazioni interne del piano terra sono in gres porcellanato, quelle del piano seminterrato in cemento, mentre quelle del piano primo in legno, ed infine il sottotetto in piastrelle. Alcuni ambienti del piano terra e primo sono stati ribassati con pannelli in cartongesso con inserimento di faretti. Le murature verticali risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti sono in alluminio con doppi vetri e protetti da tapparelle. Le porte interne sono cieche. I solai sono alcuni piani ed altri a falda (sottotetto), ma tutti in latero cemento. Autonoma la luce dell'unità ed il gas, mentre centralizzato il consumo dell'acqua da dividere con la villetta confinante. La porta del garage è in lamiera. Non è presente nessun amministratore. Si sono riscontrate diverse irregolarità edilizie tali da dover procedere con una pratica in sanatoria, tali abusi riguardano tutti i piani: al piano seminterrato è stato demolito un tavolato che divideva la cantina dal garage, al piano terra, oltre al tamponamento dei due porticati con aperture in parte rimovibili, sono stati modificati dei tavolati nella zona giorno, al piano primo rispetto al progetto originario oltre ad aver demolito alcuni tavolati è stato

modificato il numero delle camere, infine il piano secondo (sottotetto) sono stati creati dei tavolati di divisorio.

DESCIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO OVE E' POSTA L'UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

L'unità si sviluppa su tre livelli. E' facente parte di un gruppo di quattro villette a schiera. La struttura portante delle villette è in muratura. La copertura è composta da una struttura in latero cemento, come pure il frontalino ed un manto di copertura in tegole di cemento. Il balcone è in c.a. con parapetti in muratura, le divisioni tra villette sono in muratura. La lattoneria presente è in rame.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona periferica, l'area su cui insiste il complesso è classificato come " Tessuto residenziale consolidato "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe, vi sono alcuni negozi nelle vicinanze; il traffico è particolarmente sostenuto ma sono presenti spazi per parcheggio, anche sulle vie limitrofe. I principali servizi, quali stazione ferroviaria (Abbiategrosso a 15 km), linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili, vi sono anche scuole primaria e infanzia, farmacia, bar/ristoranti.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Motta Visconti è ben collegata con i principali centri della Lomellina e del Milanese, con servizi pubblici di autobus; il casello autostradale più vicino è quello di Bereguardo (Milano – Genova) e quello di Milano con un grande raccordo autostradale.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25.03.2026 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato e dai propri figli, ma saltuariamente, quindi l'immobile pignorato risulta **LIBERO** a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 27.04.2026 con i Repertori aggiornati al 27.04.2026.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non pervenuti allo scrivente.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Puopolo Angela Andreina del ***** rep. n. ***** a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena Società Per Azioni** con sede in Siena (SI) e domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3 - c.f.: 00884060526 per la complessiva somma di €. 276.000,00 a garanzia di un capitale di €. 138.000,00 al tasso del 2.0% per la durata di anni 30 a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** , quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Motta Visconti;

4.2.2. Pignoramenti/trascrizioni

- Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** al n. ***** di rep. del ***** - a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena c.f.: 00884060526 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** c.f.: ***** , quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Motta Visconti;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

In data 16.04.26, lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico di Motta Visconti ed constatato che l'epoca di costruzione del complesso risale al 1978, tale autorizzazione non riguardava unicamente quella oggetto di esecuzione, ma anche altre unità facenti parte del complesso, la

variante risale all'anno 1982 ed il certificato di agibilità nell'anno 1983. Si sono riscontrate diverse difformità edilizie (vedi punto 2). In data successiva al rilascio dell'agibilità, è emersa una richiesta edilizia inoltrata nel 2025 dall'esecutato, inerente ad alcune modifiche interne, la stessa però è risultata priva di fondamento, in quanto il Comune di Motta Visconti in data 18.03.2026 la dichiarava inefficace e improduttiva, in quanto carente dei presupposti e della documentazione necessaria alla verifica dei requisiti di legge. Si precisa che era stata presentata una pratica catastale nel 2025, non tenendo conto dell'esito della richiesta e pertanto da non considerarsi, in quanto venivano riportati già i lavori eseguiti. Costi presunti per regolarizzare l'unità abitativa anche secondo le richieste del Comune. Preventivamente si ipotizza una spesa di **€. 5.000,00**, compresa anche l'eventualità di ripristinare lo stato originario dei luoghi su alcuni interventi.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza dell'unità abitativa, della cantina e del garage, e pertanto sarà necessario procedere con un nuovo aggiornamento catastale costi presunti **€. 1.500,00**.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna;

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

- Con atto di compravendita a rogito notaio Angela Andreina Puopolo del ***** rep. n. *****, registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** con il quale ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** -vendeva ai coniugi **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½ ciascuno, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni;
- Con atto di compravendita a rogito notaio Francesco Albertario del ***** ai n. ***** di rep. rep., registrato a ***** il ***** al n. ***** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** con il quale il signor ***** acquistava l'immobile da ***** e ***** per la quota di ½ ciascuno;

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. ***** del ***** n. ***** di prot. per esecuzione di lavori edili: edificio a 4 appartamenti d'abitazione + casa di civile abitazione unifamiliare. Pratica richiesta da ***** e *****;
- Variante alla concessione n. ***** del ***** n. ***** di prot. Pratica richiesta da ***** e *****;
- Autorizzazione di abitabilità del ***** inerente alla pratica n. ***** Richiesta da ***** e *****;

- Cila P.E. n. ***** del ***** riguardanti modifiche interne, successivamente il Comune di Motta Visconti la dichiarata inefficace e improduttiva di effetti;

DESCRIZIONE BENI

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI - TERRA/PRIMO E SECONDO + CANTINA E GARAGE CON SEDIME INDIPENDENTE:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** - C.F.: ***** e Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a ***** (**) il ***** - C.F.: ***** - l'unità immobiliari che si sviluppa su tre livelli è sita nel comune di Motta Visconti (MI) Viale Alcide De Gasperi 71. Come riportato in atto all'unità in oggetto, competono delle quote di comproprietà sui beni comuni non censibili, è compreso inoltre la quota indivisa di comproprietà pari a 1/4 sulla rampa di accesso ai box identificato al CT al map. 339. L'unità abitativa è posto al piano Terra/primo e secondo di una villetta di tre piani fuori terra oltre al seminterrato ed un piccolo sedime indipendente posto su fronte e retro dell'unità. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT-1- mq. 112.42 - P2 mq. 49.68 balcone mq. 7.80 – cantina mq. 17.39 - garage mq. 34.73 - porticati mq. 23.20 – sottotetto mq. 49.68;**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali “ **VEDI PUNTO 1** ”.

Intestazione catastale e reale del bene:

- **Proprietà: 500/1000 OMISSIS e 500/1000 OMISSIS**

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingresso PT	6.51	Ovest	Sufficienti
Soggiorno PT	25.60	O/E	Sufficienti
Cucina PT	7.33	Est	Sufficienti
Bagno PT	3.54	Est	Sufficienti
Vano scala PT	3.81	Interna	Sufficienti
Box PS1	28.57	Interna	Sufficienti
Cantina PS1	17.39	Interna	Sufficienti
Porticati PT	23.20	E/O	Sufficienti

Camera P1	17.76	Ovest	Sufficienti
Ripostiglio P1	1.59	Interna	Sufficienti
Disimpegno P1	7.14	Interna	Sufficienti
Camera P1	12.71	Est	Sufficienti
Bagno P1	5.24	Est	Sufficienti
Balcone P1	7.00	Ovest	Sufficienti
Sottotetto P2	36.97	E/O	Sufficienti

- Altezza interna abitazione: cm. **262**
- Altezza cantina cm. **220**
- Altezza garage cm. **220**
- Altezza sottotetto cm. **da 0.60 a 2.20**

Superficie lorda appartamento:	mq. 112.42
Superficie calpestabile alloggio:	mq. 91.23
Superficie lorda balcone:	mq. 7.80
Superficie lorda cantina	mq. 17.39
Superficie lorda garage	mq. 34.73
Superficie lorda porticati	mq. 23.20
Superficie lorda sottotetto	mq. 49.68
Superficie commerciale complessiva	mq. 157.09

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balconi al 30%
- cantina al 50%
- porticati al 25%
- garage al 100%
- sottotetto al 50%

CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORIA:

- $23.20 \times 25\% = \text{mq. } 8.80$
- $7.80 \times 30\% = \text{mq. } 2.34$
- $17.39 \times 50\% = \text{mq. } 8.69$
- $49.68 \times 50\% = \text{mq. } 24.84$

$$\text{CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE} = 112.42 + 8.80 + 2.34 + 8.69 + 24.84 \\ = \text{mq. } 157.09$$

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 30.03.2022

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie alloggio vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differientemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano

Conservatoria dei RR.II. di Pavia

Ufficio tecnico di Motta Visconti

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. PT-1-2 S1	157.09	€. 1.200,00	Compresi al 25% 30% e 50%	€. 188.508,00
Garage PS1	34.73	€. 500,00	*****	€. 17.365,00

Valore complessivo del lotto: €. 205.873,00 (Euro
duecentocinquemilaottocentotrentatré/00)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 205.873,00 (Euro
duecentocinquemilaottocentotrentatré/00)**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **30.880,95**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **6.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **168.492,05**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo