
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 274/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **CODEGA ANTONIO MARIA**

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



Valutatore Immobiliare - Livello Avanzato
UNI 11558:2014 e PdR UNI 19/2016
CERTIFICATO n° 02239



RGE n. 274/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione in diritto di superficie (per anni 99) (proprietà dell'area COMUNE DI TORREVECCHIA PIA: si vedano note a seguire). Villino in bifamiliare in via Sandro Pertini civ.10 frazione Zibido al Lambro in Torrevecchia Pia Pv.

Il tutto riportato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Torrevecchia Pia come segue:

Sez. U. D - Foglio 02 – mappale 155 – sub. 2 – VIA SANDRO PERTINI n. 10 Piano T - 1 – 2 – A7 – CL. 1 – 4,5 vani – RC 199,87;

Sez. U. D - Foglio 02 – mappale 155 – sub. 3 – VIA SANDRO PERTINI n. 10 Piano T – C6 – CL. 2 – 11 mq – RC 22,16;

Sez. U. D - Foglio 02 – mappale 155 – sub. 1 – VIA SANDRO PERTINI n. 10 Piano T – BCNC;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

piena proprietà per il diritto di superficie di

XX

per atto di compravendita del 19/01/2005 rep. 155500/22207 notaio VENTURA MARIO trascritto a MILANO 2 il 03/02/2005 ai n.ri 13828/7082

Contro



XX

Prezzo: € 101.203,71 in conformità ai criteri previsti dalla Convenzione e alla determinazione del prezzo rilasciata dal Servizio Tecnico del Comune.

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: separazione dei beni

NOTA DI TRASCRIZIONE: Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO SONO SITE IN COMUNE DI TORREVECCHIA PIA (PV), FRAZIONE ZIBIDO AL LAMBRO, VIA SANDRO PERTINI N. 10 (GIA' VIA MONTE ROSA E GIA' VIA MONTE BIANCO), E CHE IL DIRITTO DI SUPERFICIE HA LA DURATA DI ANNI 99 (NOVANTANOVE) A DECORRERE DAL 10 LUGLIO 1992.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo sono presenti delegato del debitore che consente l'accesso e il rilievo. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a MILANO 2 il 03/02/2005 n.ri 13829/3002 a seguito di atto di mutuo del 19/01/2005 n.ri 155501/22208 di rep. Notaio VENTURA MARIO a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;



- *Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

ISCRIZIONE presentata il 16/01/2025 Servizio di P.I. di MILANO 2

Registro particolare n. 800 Registro generale n. 4558

*Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 11/05/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2

Registro particolare n. 11047 Registro generale n. 56303

Tipo di atto: 0800 - ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE

- **ipoteca legale** iscritta a MILANO 2 il 17/09/2015 n.ri 90803/16031 a
seguito di atto del 07/09/2015 n.ri 1259/7915 di rep. EQUITALLIA NORD
S.P.A. a favore XX
XXXXXXXXXX a carico di XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a MILANO 2 il
09/02/2016 n.ri 12626/2083 a seguito di atto del 03/02/2016 n.ri 1403/7916
di rep. EQUITALLIA NORD S.P.A. a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota
di 1/1 del diritto di proprietà;



3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a MILANO 2 in data 23/07/2024 ai n.ri 101508/72533, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/06/2024 n. 4341 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
XX contro
XX.
Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	190.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia,	28.500,00
Decurtazione per adeguamenti	8.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	153.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in TORREVECCHIA PIA VIA SANDRO PERTINI n. 10 FRAZ.

ZIBIDO AL LAMBRO

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

DIRITTO DI SUPERFICIE DI VILLINO BIFAMILIARE SU TRE LIVELLI E ACCESSORI.

Proprieta' superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni:

XX

Abitazione in diritto di superficie (per anni 99) (proprietà dell'area COMUNE DI TORREVECCHIA PIA: si vedano note a seguire). Villino in bifamiliare in via Sandro Pertini civ.10 frazione Zibido al Lambro in Torrevecchia Pia Pv. Con ingresso pedonale e carrabile dalla via Pertini. Composto da piano terreno con ingresso nel soggiorno, cucina, disimpegno e bagno. Al piano primo disimpegno, due camere e bagno, terrazzo, un balcone. Al piano secondo sottotetto non abitabile. Box auto e area esterna di pertinenza.

Il tutto riportato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Torrevecchia Pia come segue:

Sez. U. D - Foglio 02 – mappale 155 – sub. 2 – VIA SANDRO PERTINI n. 10 Piano T - 1 – 2 – A7 – CL. 1 – 4,5 vani – RC 199,87;

Sez. U. D - Foglio 02 – mappale 155 – sub. 3 – VIA SANDRO PERTINI n. 10 Piano T – C6 – CL. 2 – 11 mq – RC 22,16;

Sez. U. D - Foglio 02 – mappale 155 – sub. 1 – VIA SANDRO PERTINI n. 10 Piano T – BCNC;



Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **153.000,00**

Confini in contorno in corpo unico da mappa catastale:

la via Pertini, il mappale 154, il mappale 130, il mappale 156.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo sono presenti delegato del debitore che consente l'accesso e il rilievo. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

estratto dal titolo di provenienza:



4) La Parte acquirente si obbliga ad osservare la Convenzione stipulata fra il Comune di Torrevecchia Pia (PV) e la Dante causa della Parte venditrice [redacted] con sede in Trezzano sul Naviglio (MI), il cui testo, redatto ai sensi dell'Articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, è stato approvato con delibera consiliare n. 59 del 30 dicembre 1991 e prende atto:

a) che l'alloggio in oggetto non potrà essere alienato dall'acquirente, nè su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di dichiarazione di abitabilità, salvo le deroghe previste dalla vigente legislazione in materia.

Trascorsi i dieci anni, la cessione potrà avvenire a favore di soggetti in possesso dei requisiti, previsti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Secondo il disposto dell'Articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, copia di ogni successivo atto di trasferimento, debitamente registrato, dovrà essere trasmessa, tempestivamente, al Comune di Torrevecchia Pia;

b) che i trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- il prezzo di prima cessione subirà la variazione in più o in meno verificatasi tra le indicazioni del Bollettino prezzi alla data del presente atto e l'ultimo indice disponibile riferito al mese precedente la data dei rogiti successivi;

- al valore, come sopra determinato, verrà applicato in relazione all'età dell'edificio, una percentuale di deprezzamento secondo i dati seguenti:

da anni 0 a 3, nessun deprezzamento;

da anni 4 a 7, 0,50% per ogni anno;

da anni 8 a 20, 0,75% per ogni anno.

...e i requisiti

3.1.4. Altre precisazioni:

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a MILANO 2 il 09/02/2016 n.ri 12626/2083 a seguito di atto del 03/02/2016 n.ri 1403/7916 di rep. EQUITITALIA NORD S.P.A. a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a MILANO 2 in data 23/07/2024 ai n.ri 101508/72533, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/06/2024 n. 4341 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva: DIFFORME.

Al piano secondo, sottotetto non abitabile, è stato realizzato un servizio igienico che risulta non sanabile sotto il profilo edilizio-urbanistico; pertanto lo stesso dovrà essere demolito, con conseguente messa in pristino dello stato originario del vano.



Nel medesimo sottotetto è stata inoltre rilevata la presenza di corpi scaldanti (radiatori): considerata la non abitabilità del locale, lo stesso non può essere riscaldato e si rende pertanto necessaria la rimozione dell'impiantistica di climatizzazione/riscaldamento ivi installata.

È stato altresì riscontrato un aumento della superficie utile del box, ottenuto mediante spostamento della porta basculante; anche tale intervento risulta non conforme e necessita di messa in pristino allo stato legittimo.

Ai fini della regolarizzazione dello stato dei luoghi, risultano pertanto necessarie opere di ripristino edilizio, nonché la presentazione delle pratiche edilizie e catastali di competenza, con pagamento della relativa sanzione amministrativa.

A tal fine, dal valore di stima dell'immobile viene decurtato un importo forfettario pari a € 8.500,00, a copertura:

- delle opere di adeguamento e messa in pristino;
- degli onorari professionali;
- delle spese tecniche, edilizie, urbanistiche e catastali;
- delle sanzioni amministrative previste.

Tale importo deve intendersi onnicomprensivo e a corpo, posto a copertura di ogni onere e spesa derivante dalla regolarizzazione dell'immobile, indipendentemente dall'importo finale effettivamente sostenuto.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: SI VEDA PUNTO PRECEDENTE.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

Proprietà' superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Riscatto proprietà dell'area dal Comune di Torrevecchia Pia: sentito l'ufficio urbanistica lo scrivente è stato informato che il costo per acquisire l'area su cui insiste il fabbricato attualmente è di circa € 2.500,00 oltre onorari notarili e imposte. Detto importo sarà aggiornato dall'Amministrazione Comunale sulla base di una richiesta formale.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà per il diritto di superficie di**

XX

XXXXXXXXXX per atto di compravendita del 19/01/2005 rep.



155500/22207 notaio VENTURA MARIO trascritto a MILANO 2 il
03/02/2005 ai n.ri 13828/7082

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo: € 101.203,71 in conformità ai criteri previsti dalla Convenzione
alla determinazione del prezzo rilasciata dal Servizio Tecnico del
Comune.

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: separazione dei beni

NOTA DI TRASCRIZIONE: Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL
TRASCRIVENDO ATTO SONO SITE IN COMUNE DI
TORREVECCHIA PIA (PV), FRAZIONE ZIBIDO AL LAMBRO, VIA
SANDRO PERTINI N. 10 (GIA' VIA MONTE ROSA E GIA' VIA
MONTE BIANCO), E CHE IL DIRITTO DI SUPERFICIE HA LA
DURATA DI ANNI 99 (NOVANTANOVE) A DECORRERE DAL 10
LUGLIO 1992.

A

per la quota di 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON
ASSEGNAZIONE BENI con atto giudiziario del 21/05/2004 n.ri
1200/2004, trascritto il 09/06/2004 ai n.ri 82340/41388;

per la quota di 1/2



per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Urbanistica:

Articolo 24. Ambiti residenziali B



Città consolidata

Ambiti del tessuto consolidato



Ambiti residenziali - B

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato con i seguenti titoli:



- C.E. 37/92 del 27/07/1992
- VARIANTE del 05/04/1996 9BIS/96
- Richiesta di Agibilità del 17/07/1996 prot. n. 1882

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: In frazione Zibido al Lambro, il complesso residenziale s'inserisce in una periferica ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe: Zibido al Lambro è una frazione del comune di Torrevecchia Pia posta ad ovest del centro abitato, verso Vidigulfo. Torrevecchia Pia è un comune di 3517 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese nordorientale, nella pianura alla sinistra del Lambro meridionale.

8.3. Descrizione dei beni

Villino del 1996 con livello medio di finitura (edificazione per l'edilizia convenzionata di tipo economico popolare). Livello di manutenzione medio compatibile con l'epoca di edificazione. Si veda rilievo fotografico allegato.

Superficie catastale abitazione 131,00 mq

Superficie catastale box 11,00 mq

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e



pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano 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.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata: monoparametrico diretto. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con un insieme di immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia, Conservatoria dei RR.II

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia



del Territorio.

OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: PAVIA
Comune: TORREVECCHIA PIA
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE%20ZIBIDO%20AL%20LAMBRO
Codice zona: E1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	970	L			
Ville e Villini	Normale	970	1200	L			



Lo scenario Immobiliare Pavese 2024-25 FIMAA



Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di
Torrevecchia Pia

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Torrevecchia Pia. Il periodo di riferimento è Ottobre 2025.



Vendita

1.412 €/m²

da 213 €/m² a 2.399 €/m²



Affitto

6,89 €/m²

da 5,02 €/m² a 11,41 €/m²

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e box In diritto di superficie	a corpo	compresi	EURO 190.000,00

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento vulture catastali:

€ 190.000,00 X 15%

€ 28.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:

a corpo

€ 8.500,00



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 153.000,00

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.

Vigevano, 21/01/2026

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

