



TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS

OMISSIS



N. Gen. Rep. **158/2025**

Giudice: Dott.sa Mariaelena Cunati
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie



RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale c/o Labora in Pavia (PV) via Luigi Port, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Perizia CTU



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Monocale, sito in via Po, 1, composto da un locale principale, disimpegno, bagno e balcone. Annessa all' unità immobiliare una cantina al piano seminterrato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 11 – particella 237 - subalterno 710 - categoria A/2 - classe 4 – consistenza vani 2 - rendita catastale € 216,91; S1- 1

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Unità immobiliare sita in Motta Visconti di proprietà del Sig. OMISSIS per l' intera quota

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

Al momento dell' acquisto dei beni il Sig. OMISSIS risultava di stato libero

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Nicola Rivani Farolfi di Paullo del 18/11/2004 rep. n. 171024/17679, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2004 ai nn. 24094/6124.
- Annotamento di frazionamento in quota a seguito di atto notarile del Notaio Avagliano Marco di Cornaredo del 09/07/2007 rep. n. 4420/1302, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2007 ai nn. 28435/5563.
- Iscrizione Ipotecaria Volontaria in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Nicola Rivani Farolfi di Paullo del 18/11/2004 rep. n. 171024/17679, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/11/2024 ai nn. 21614/4179.
- Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 1416 del 13/03/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/04/2025 ai nn. 7210/4960 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Libero (di fatto occupato dalla proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Determinazione della quota pignorata nella misura del 50% della proprietà

Abitazione e cantina

€ 36.990,00

Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi
Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 5.548,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

Sanzioni ed oneri comunali

TOT

€ 31.441,50

Arrotondato € 31.000,00

Beni in MOTTA VISCONTI (MI) via Po n. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Motta Visconti di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota.

Monocale composto da un locale principale, disimpegno, bagno e balcone. Annessa all'unità immobiliare una cantina al piano seminterrato.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Motta Visconti: foglio 11 – particella 237 - subalterno 710 - categoria A/2 - classe 4 – consistenza vani 2 - rendita catastale € 216,91; S1- 1

Sopralluogo effettuato in data 29 dicembre 2025

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Zona sita in un'area di recente espansione del Comune di Motta Visconti. La zona è prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Motta Visconti è un comune della città metropolitana di Milano, situato in una posizione strategica al confine con la provincia di Pavia e immerso nel verde del Parco del Ticino.

I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuole, verde attrezzato, ecc. sono disponibili nelle vicinanze.

E' ben collegata sia a Milano che a Pavia, con linee di bus extraurbani, è assente la stazione ferroviaria. Le principali attività sono legate al settore agricolo.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Nicola Rivani Farolfi di Paullo del 18/11/2004 rep. n. 171024/17679, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2004 ai nn. 24094/6124.
- *Annotamento di frazionamento*
Annotamento di frazionamento in quota a seguito di atto notarile del Notaio Avagliano Marco di Cornaredo del 09/07/2007 rep. n. 4420/1302, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2007 ai nn. 28435/5563.
- *Ipoteca in rinnovazione*
Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS contro OMISSIS., a seguito di atto notarile del Notaio Nicola Rivani Farolfi di Paullo del 18/11/2004 rep. n. 171024/17679, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/11/2024 ai nn. 21614/4179.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 1416 del 13/03/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/04/2025 ai nn. 7210/4960 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità sostanziale rilevata

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità sostanziale rilevata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile previste per la gestione 2021/2022 dell'intero appartamento ed autorimessa:

Appartamento e cantina € 4.084,07

5.2 Spese condominiali da consuntivo gestione ordinaria e dichiarate alla data della perizia:

Appartamento e cantina € 12.381,15

Perizia CTU



Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Sig. OMISSIS proprietario dell'intera quota dal 28/10/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Claudio Caruso di Milano del 28/10/2013 rep. n. 5246/3929, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/11/2013 ai nn. 15662/10935 contro OMISSIS

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietaria dell'intera quota dal 09/07/2007 al 28/10/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo del 09/07/2007 rep. n. 4421/1303, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/07/2007 ai nn. 17957/10210 contro OMISSIS.
- OMISSIS, per titoli antecedenti al ventennio sino al 09/07/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Marco Avagliano di Cornaredo del 09/07/2007 rep. n. 4421/1303, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/07/2007 ai nn. 17957/10210.

NOTE:

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire, n. 0142/02-PC pratica, n. 17146/12718 di protocollo, rilasciato in data 30 ottobre 2003
- Denuncia di inizio attività, protocollo n. 14843, del 3 ottobre 2006
- Provvedimento di autorizzazione paesaggistica, rilasciato in data 9 gennaio 2007, protocollo n. 271, pratica n. 0132/2006-AP, a seguito di parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio, in data 1 dicembre 2006
- Denuncia di inizio attività, protocollo n. 7815, del giorno 11 giugno 2007
- Comunicazione di fine lavori, presentata in data 11 giugno 2007, n. 7816
- Certificato di collaudo finale, presentato in data 11 giugno 2007, n. 7816
- Richiesta di agibilità, presentata in data 12 giugno 2007, n. 7913

Descrizione appartamento e cantina

Complesso immobiliare, sito in un'area di recente espansione urbanistica del Comune di Motta Visconti, composto da tre piani fuori terra ed uno interrato uniti tra loro da scale a rampe rettilinee ed ascensore. Il piano interrato è suddiviso principalmente in box, cantine e parti comuni mentre gli altri piani hanno destinazione prevalentemente residenziale.

All'appartamento si accede direttamente da pubblica via attraversando l'androne condominiale e salendo al piano primo. L'unità immobiliare è un monolocale con disimpegno e bagno, è presente un balcone sul prospetto laterale dell'edificio. L'altezza interna è di 2,70 m circa. Le finiture, generalmente risultano essere recenti e di qualità ordinaria. I pavimenti sono in ceramica e posati a correre in tutto l'appartamento. Nel bagno la pavimentazione è anch'essa in ceramica ma con dimensioni minori.

Perizia CTU

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 1,80 m. circa; anche nell' area cucina è presente un rivestimento posto nella zona cottura e lavaggio con un'altezza di 1,60 m circa. La porta d' ingresso è blindata.

I serramenti interni sono in tamburato cieco, mentre quelli esterni sono dotati di vetri stratificati e persiane. Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in alluminio. Inoltre è presente l'impianto TV, gas, idrico-sanitario, elettrico e citofonico.

Allo stato attuale risultano sconnessi dalla rete comunale gli impianti idrico-sanitario e gas.

Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla portafinestra del balcone deve essere sostituita la maniglia; la caldaia risulta non funzionante; l'impianto idrico sanitario, se attivato, presenta problematiche di adduzione acqua (perdite); anche l'impianto di scarico risulta non funzionante. In prossimità della finestra e nel disimpegno sono presenti macchie ed efflorescenze dovuta ad infiltrazioni di umidità.

Anche il condominio necessita sia di interventi di manutenzione straordinaria che ordinaria, ad esempio come la riattivazione dell' ascensore. Si segnala che alcune aree comuni risultano occupati in modo improprio e utilizzate come deposito. La cantina pertinenziale, di piccole dimensioni, è sita al piano interrato.

Identificato in catasto fabbricati appartamento:

- Comune di Motta Visconti: foglio 11 – particella 237 - subalterno 710 - categoria A/2 - classe 4 – consistenza vani 2 - rendita catastale € 216,91; S1- 1
- Coerenze:
 - dell' appartamento: proprietà di terzi al sub 709, prospetto su cortile comune, proprietà di terzi al sub 711, pianerottolo e vano scala comune;
 - del vano di cantina: corridoio di accesso comune su due lati, proprietà di terzi al sub 711, parti comuni.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Locale	22,20	Est	Sufficiente
P1	Disimpegno	2,40	Interno	Sufficiente
P1	Bagno	5,70	Est	Sufficiente
P1	Balcone	10,50	Est	Sufficiente
S1	Cantina	4,20	Interno	Sufficiente

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	33,00	1,00	33,00

Balcone	10,50	0,30	3,15
Cantina	4,20	0,20	0,84
Totale			36,99

Nota:**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde. Condizioni: non visionabile.

Balconi:

materiale c.a, condizioni sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale :

tipologia: cancello carraio automatizzato; cancello pedonale, in ferro con serratura elettrica. Condizioni: sufficienti

Porta Ingresso

Porta blindata, condizioni buone

*Infissi esterni:*tipologia: doppia anta a battente; condizioni: sufficienti
protezione: persiane; condizioni: buone*Infissi interni:*

tamburato cieco : condizione sufficienti

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso o cemento successivamente tinteggiato, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna:

materiale: in listelli di legno, condizioni: sufficiente

Pavim. Bagni:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buono

Rivestimento Bagni:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buono

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea

Antifurto:

assente

Citofonico:

tipologia: citofono

Condizionamento:

assente

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico:

tipologia: centralizzato con termosifoni

NOTE:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Nella valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d'uso, la manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e l'esistenza nella zona di servizi primari e secondari. Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

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.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Motta Visconti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.5. Valutazione corpi interi

ID	Immobile	Valore diritto e quota
	Appartamento e cantina	€ 36.990,00
	Totale	€ 36.990,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.548,50
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	
Sanzioni ed oneri comunali	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 31.441,50

Arrotondato

€ 31.000,00



Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 16/01/2026



il perito
Arch. Marco Butta



ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure catastali storiche
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza e rettifica
- 6- Documentazione comunale
- 7- Rendiconto condominio
- 8- OMI
- 9- Perizia Annerita

