

S2G- ASSOCIATI

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: st.gramegna@gmail.com

Pec: ernestino.gramegna@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 181/2025 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

XXXX XXX X.X.X.

avverso

XXXXXX XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni

Dott. **CUNATI MARIAELENA**

data di nomina per l'incarico: 21/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*





Premessa

Premesso:

- che in data 21/03/2025 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Alessandro Maiola il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio S2G – ASSOCIATI Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;



tutto ciò premesso



- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni immobili siti nel Comune di xxxxxxxx (xx) in xxx xxxxxxxxxxxxxx n. xxx al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di xxxxxxxx (xx)



LOTTO UNICO



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BOX

xxxxxx xxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx quota di proprietà 1/1;

Costruzione comprendente abitazioni con cantine e terreno di pertinenza e box al piano interrato, sita Comune di **xxxxxxx (xx)**, in xxx xxxxxxxxxxxxxx n. xxx. La superficie commerciale dei beni è di circa mq. 94,77. Il fabbricato è a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso da un passaggio comune.

I beni oggetto di perizia sono i seguenti:

- Appartamento posto al piano terra identificato al catasto nel comune di xxxxxxx al fg. x mappale xxx sub. x- xxx composto al piano terreno un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, una matrimoniale ed una singola ed un bagno, la camera da letto matrimoniale ed il bagno hanno accesso ad un balcone di proprietà. L'ingresso alla proprietà avviene da un piccolo cortiletto che si affaccia direttamente su un giardino di proprietà.



- Box doppio posto al piano interrato con piccola cantina.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Marzano (PV) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
C	x	xxx	x	-	-	x/x	x	xx mq.	xx,xx
C	x	xxx xxx	x	-	-	x/x	x	x,x vani	xxx,xx
Indirizzo									
VIA x. xxxxxxxxxxxx snc									

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non 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: € 57.300,00

Coerenze:

- unità immobiliare 677 sub 9 e 680; a nord 677 sub. 8 e mappale 679; ad est 677 sub.1; a sud 677 sub. 14 e sub. 1; a ovest 677 sub.1;
- unità immobiliare 677 sub 2; a nord 677 sub. 8 e mappale 679; ad est 677 sub.1; a sud 677 sub. 3 e sub. 1; a ovest 677 sub.8 e terrapieno;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 11/06/2023 la casa oggetto di pignoramento risultava libera.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria:**

- **Iscrizione contro** del xx/xx/xxxx – registro generale n. xxxxx e registro particolare n. xxxx Pubblico Ufficiale Not. xxxxx xxxxxx xxxxxx con sede xxxxxx (xx) rep. xxxxxx/xxxxx del xx/xx/xxxx Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di xxxxxx xx xxxxxxxx xxx xxxxx xxx x.x.x. con sede in xxxxxxxx (xx) C.F.: xxxxxxxxxxxx a carico di xxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, titolare della quota di 1/1 grava sui beni censiti in Comune di xxxxxxxx (xx) come segue:

- al catasto urbano al fg. x particella xxx sub. x, graffato con la particella xxx x/x vani x,x via x. xxxxxxxxxxxx n. xx:

- al catasto urbano al fg. x particella xxx sub. x xxxx mq. 31 via x. xxxxxxxxxxxx n. xx.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Nota di trascrizione** n. reg. gen. xxxx n. reg. part. xxxx del xx/xx/xxxx. Atto Giudiziario del xx/xx/xxxx rep. n. xxxx xxxx C/O TRIBUNALE DI PAVIA c.f.: XXXXXXXXXXXX Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni oggetto di perizia a favore di XXXX XXX X.X.X. con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) c.f.: XXXXXXXXXXXX contro XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX titolare della quota di 1/1 grava sui beni censiti in Comune di XXXXXXXX (XX) come segue:

- al catasto urbano al fg. x particella xxx sub. x, graffato con la particella xxx x/x vani x,x via x. xxxxxxxxxxxx n. xx:

- al catasto urbano al fg. x particella xxx sub. x x/x mq. 31 via x. xxxxxxxxxxxx n. xx.

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

- ipoteca giudiziaria:

- **Iscrizione contro** del xx/xx/xxxx – registro generale n. xxxxx e registro particolare n. xxxx Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI xxxxx xxxxxxxx (xx) rep. xxxx del xx/xx/xxxx Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di xxxxx xxxxxxxx x xxxxx x.x.x. DI xxxxx xxxxxxxx & x con sede in xxxxx xxxxxxxx (xx) C.F.: xxxxxxxxxxxx a carico di xxxxx xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/ titolare della quota di 1/1 grava sui beni censiti in Comune di xxxxxxxx (xx) come segue;

- al catasto urbano al fg. x particella xxx sub. x, graffato con la particella xxx x/x vani x,x via x. xxxxxxxxxxxx n. xx;

- al catasto urbano al fg. x particella xxx sub. x x/x mq. 31 via x. xxxxxxxxxxxx n. xx.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio risulta costruito tramite le seguenti pratiche edilizie:

- Il Comune di xxxxxxx (xx) con pratica P.D.C. prot. xxxx presentata in data xx/xx/xxxx autorizzava la Soc. xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx di Geom. xxxxxxx xxxxxxx alla realizzazione di palazzina di 6 unità con autorimesse e ripostigli/cantine.

- In data xx/xx/xxxx al protocollo xxxx è stata concessa l'ABITABILITA'.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali corrispondono allo stato dei luoghi ma non al progetto depositato, di conseguenza il progetto depositato non corrisponde allo stato dei luoghi; esiste una cantinetta accessibile dal box come da schede catastali ma non presente nel progetto licenziato, per la sanatoria bisognerà eseguire di nuovo i conteggi della superficie coperta dell'intera costruzione e presumo che la superficie del lotto non sia sufficiente a sanare tutti gli abusi che si riscontrano anche in altre unità immobiliari.

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

- xxxxxx xxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1;

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali

Nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

Cause in corso:

Nessuna

Servitù:

Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U., ha effettuato la ricerca presso il sito del CENED e ha riscontrato che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di PAVIA (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il xx/xx/xxxx, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta di **piena proprietà** di xxxxxx xxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/1.

- Il sig. xxxxxx xxxxxx è venuto in possesso del bene oggetto di perizia con atto di compravendita Notaio xxxxx xxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx rep. xxxxxx/xxxx trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Pavia il xx/xx/xxxx al n. xxxxx; il venditore è il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxx xxxxx il xx/xx/xxxx, oggetto immobile in Comune di xxxxxx (xx) censito al

catasto dei fabbricati come segue:

Fg. x Particella xxx graffato al xxx subalterno x, Via xxxxxxxx xxxxxxxxxx n. xxx, piano x categoria x/x, classe x, consistenza vani x,x, rendita xxx,xx;

Fg. x Particella xxx subalterno x, Via xxxxxxxx xxxxxxxxxx n. xxx, piano xx categoria x/x, classe x, consistenza xx mq., rendita xx,xx;

1) PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Fino alla data del xx/xx/xxxx il bene oggetto di perizia era di proprietà del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx xxxxx il xx/xx/xxxx e pervenuto in virtù della compravendita Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx del xx/xx/xxxx rep. xxxxx/xxxx trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Pavia il xx/xx/xxxx al n. xxxxx; il venditore è il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx;
- Fino alla data del xx/xx/xxxx il terreno sul quale si è edificato il bene oggetto di perizia era di proprietà del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e pervenuto in virtù della compravendita Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx del xx/xx/xxxx rep. xxxxx/xxxx trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Pavia il xx/xx/xxxx al n. xxxx; i venditori sono i signori xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxxxx xxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Marzano (PV) l'immobile risulta inserito in AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO TESSUTO ESISTENTE- definito dall' Art. 40 delle Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: l'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione unifamiliare inserita in un complesso di n 6 appartamenti con box e cantina siti in Comune di xxxxxxxx alla frazione xxxxxxxx Via xxxxxxxxxxxx n. xx; la frazione è di recente costruzione con la maggior parte delle costruzioni a due piani fuori terra ed uno interrato.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: xxxxxxxx è di origini romane, recenti scavi hanno riportato alla luce parti di una grande villa residenziale produttiva di vasta ampiezza, che comprendeva anche terme private. Tuttavia l'attuale

abitato risale all'Alto Medioevo, è citato in documenti dell'XI e XII secolo ed era parte della proprietà del monastero di San Pietro in Ciel d'Oro di Pavia. In antico, il toponimo risulta da documenti come *Marcianum* o *Marciano*. Faceva parte della *Campagna Sottana* di Pavia, e appartenne alla Contea di Belgioioso fin dall'investitura del 1431 ad Alberico II da Barbiano. Alla principesca famiglia appartenne fino all'abolizione del feudalesimo (1797). Nel 1872 al comune di Marzano vennero aggregati i soppressi comuni di Castel Lambro e Spirago. Lo stemma e il gonfalone sono stati concessi con decreto del presidente della Repubblica del 4 ottobre 1984. Lo stemma ripropone un emblema rinvenuto all'interno dello *Stemmario Cremosano*, risalente al 1680. Il gonfalone è un drappo di bianco.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site nel Comune di xxxxxxxx (xx) Via xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx n. xxx e fanno parte di un condominio diviso in 6 abitazioni e n. 6 autorimesse, alcune con giardino pertinenziale. Gli immobili oggetto del pignoramento sono stati edificate nel 2004 e comprendono un appartamento al piano terra composta da soggiorno con angolo cucina e camino, disimpegno che porta al bagno e a due camere da letto, una matrimoniale ed una singola. Dal soggiorno si accede direttamente al giardino esclusivo di proprietà mentre su lato della zona notte su tutta la lunghezza della facciata è presente un terrazzo con accesso da camera matrimoniale e bagno. Al piano seminterrato del fabbricato è situato l'autorimessa e la cantina di proprietà.

La struttura delle villette a schiera è in mattoni misto cemento-armato, le rifiniture esterne sono tipiche della zona, con le facciate intonacate a civile colore pastello, infissi in legno colore naturale e tetto in coppi, le rifiniture interne sono i tipo civile, i pavimenti sono in ceramica colore chiaro, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in ceramica, le finestre in legno colore naturale con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato color legno, la porta d'ingresso è blindata, le pareti sono imbiancate con colori chiari e. Il riscaldamento è effettuato con caldaia standard, con radiatori in acciaio.

L'abitazione è disabitata da qualche anno, non presenta muffe.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. T	Openspace	26,26	Sud-Ovest	Buono
P. T	Disimpegno	2,00	Interno	Buono
P. T	Camera M.	14,00	Nord	Buono
P. T	Bagno	4,80	Nord	Buono
P. T	Camera	10,16	Nord-Est	Buono

- Altezza media locali: cm. 270:

✓ Superficie netta calpestabile:	mq	48,22
✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30%	mq	5,23
✓ Superfici <u>parificata</u> accessori indiretti pari al 25%:	mq.	3,32
✓ Area Cortilizia esclusiva	mq.	90,73
✓ Superficie Commerciale complessiva:	mq.	62,45
✓ Superficie Box:	mq.	29,00

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.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): Box e cantina

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: due falde tegole.

Fondazioni: in cemento-armato.

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: misto muratura-cemento armato.

Pareti esterne: intonacate e imbiancate.

Componenti Edilizie alloggio

Ingressi: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti in legno vetro doppio.

Soglie e davanzali: in marmo - adeguati.

Porte interne: a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.

Pavimenti interni: ceramica in formato quadrato - buoni

Rivestimenti interni: bagno ceramica cm. 20x20 – buoni.

Plafoni: intonacati e tinteggiati - buoni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. Cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ Caratteristiche Impianti

Citofonico: presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – funzionante.

Telefonico: non possibile l'accertamento.

Termico: autonomo caldaia standard.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportati della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e dello SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI:

- per le abitazioni di tipo civili site nella zona urbana centrale con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 760,00 ad un massimo di €. 860,00.

in base alla banca delle quotazioni immobiliari SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE:

- per le abitazioni di tipo civili con stato conservativo medio, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 300,00 ad un massimo di €. 400,00.

Visto l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, la sua posizione, la vetustà dell'immobile e le problematiche rilevate durante il sopralluogo, ma lo stato conservato dello stesso in buone condizioni viene preso come valore €. 760/mq per l'appartamento ed €. 760/mq per il box.

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

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento Box	mq. 62,45 mq. 29,00	a corpo	compresi	€ 760,00	EURO 47.462,00 EURO 22.040,00

Valore complessivo del lotto: **€ 69.502,00** (diconsi Euro sessantanovemilacinquecentodue/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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 10.425,30** (Euro diecimilaquattrocentoventicinque/30)

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

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

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

Spese per sistemazione abusi edilizi: **€ 5.000,00** (Euro diecimilaottocentotre/78)

Spese per variazione catastale: **nessuna**

Spese per certificato di abitabilità: **nessuna**

Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuna**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.073,70**
(diconsi cinquantaquattromilasettantatre/70 euro)

Arrotondamento: **€ 54.000,00**

(diconsi cinquantaquattromila/00 euro)

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.

Broni, 17/10/2025

il C.T.U.



ALLEGATI:

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- estratto di mappa catastale;
- stralcio di P.G.T.;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Atto di acquisto;
- Dati prelevati dall'ufficio tecnico del Comune di Marzano.