

TRIBUNALE DI PAVIA

Procedura Esecutiva N° 199/2025

COPIA PRIVACY

Avv.

contro

[REDACTED]

G.E. dott. ERMINIO RIZZI

IL C.T.U.

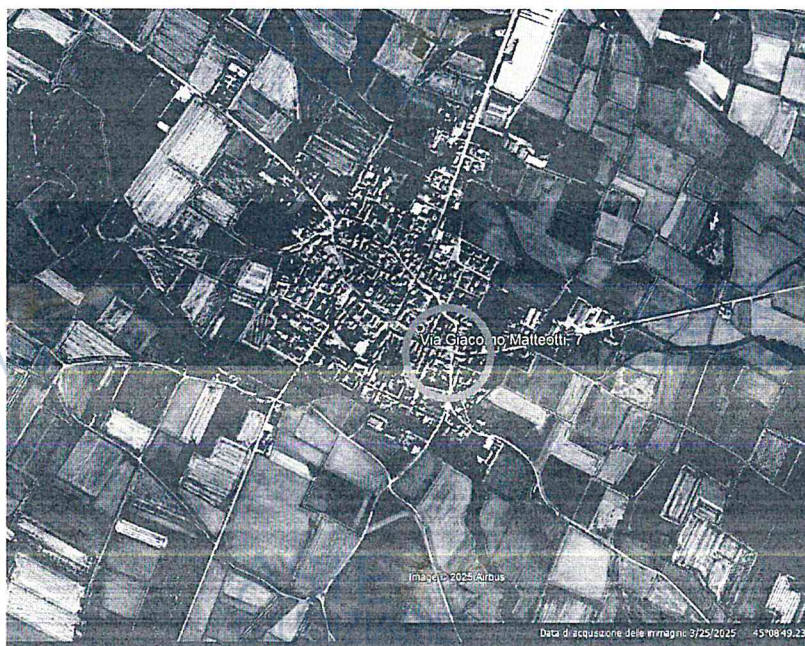
geom. Lino Fiori -

Via Roma 18, 27047 Santa Maria della Versa PV
tel. / fax . 0385.79606

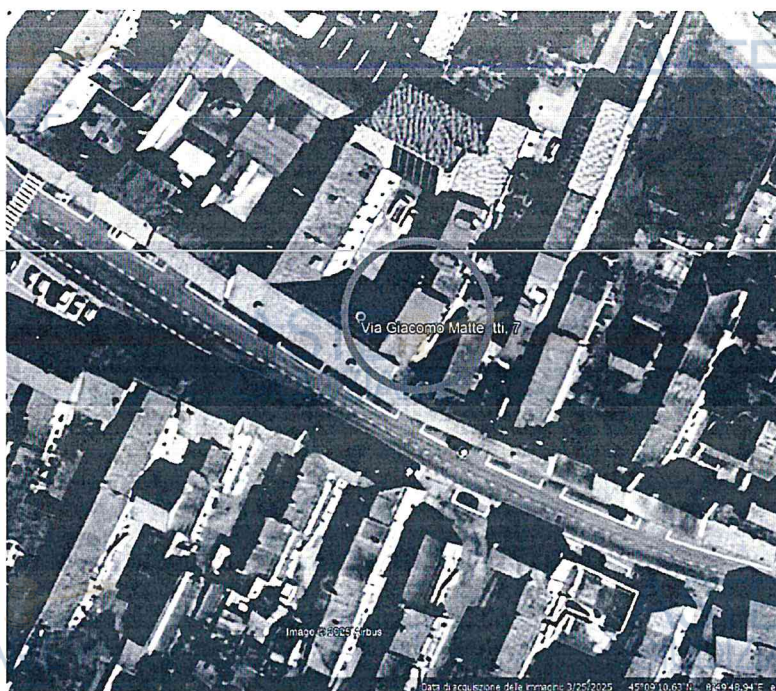
E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -



Localizzazione generale



In Ottobiano:

- Via Matteotti n.7, piena proprietà della quota di 1/1 di unità abitativa al primo piano di in un fabbricato inserito in corte comune, composta da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni e balcone il tutto per una superficie commerciale di mq 94,20.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano, a tutto il 31/10/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/07/2021 n. rep. 1373 a favore di

contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] capitale €

Totale €

Iscrizione nn. 1428/246 del 12/02/2009 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 20/08/2008 numero di repertorio 22 emesso da Tribunale sede Vigevano (PV) a favore di

7 contro [REDACTED] capitale

€ otale €

Iscrizione nn. 6727/1251 del 23/06/2009 IPOTECA LEGALE a favore di

contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale €

totale €

Trascrizione nn. 7960/4975 del 21/07/2009 di verbale di pignoramento
immobili del 20/07/2009 n. di repertorio 1595 emesso da Ufficiale

Giudiziario sede Vigevano (PV) a favore di

) contro [REDACTED]

[REDACTED] Il pignoramento grava sulla particella 738 sub.7 del foglio 28

ora particella 2151 sub.7.

Trascrizione nn.4499/3346 del 14/05/2025 di verbale di Pignoramento
Immobili del 29/04/2025 numero di repertorio 3256 emesso da Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Pavia, sede Pavia, a favore di

[REDACTED], grava sulla
particella 738 sub.7 del foglio 28 ora particella 2151 sub.7.

Trascrizione nn.9406/6860 del 06/10/2025 di verbale di Pignoramento

Immobili a favore di [REDACTED]

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile oggetto di stima è attualmente abitato dall'esecutato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	51.810,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	7.771,50
Valore a base d'asta arrotondato	€	44.000,00

2. DATI CATASTALI

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Ottobiano al:

Foglio 28 mapp. 2151 sub. 7 cat. A/3 cl. 2 vani 5 R.C. € 165,27

Il tutto intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1 CONFINI

Nord: vano scala comune e altra u.i.

est: cortile di altra unità immobiliare;

Sud: altra u.i;

Ovest: cortile comune.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni; la particella 738 sub.7 del foglio 28 in seguito a variazione del 12/06/2013 per bonifica identificativo catastale è variata in 2151 sub.7.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 30/10/2025, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

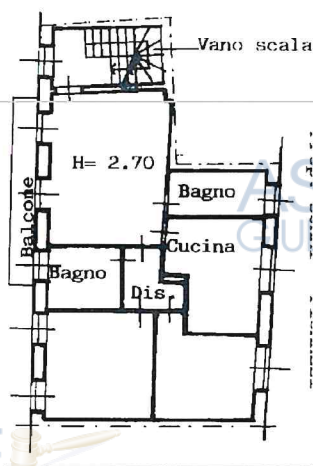
I beni sono posti all'interno del centro storico del Comune di Ottobiano, in contesto residenziale a circa 100 m dalla piazza principale. La tipologia edilizia prevalente è quella delle case a corte, tipiche del contesto agricolo della Pianura Padana.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, collocata al piano primo di un immobile a corte. L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene dalla via Matteotti.

Trattasi del tipico fabbricato a corte lombardo, le unità immobiliari facenti parte del complesso affacciano sul cortile comune; nella fattispecie, l'immobile oggetto della presente valutazione affaccia sia sul cortile comune (fronte ovest) sia sul cortile di altro complesso immobiliare a corte.

3.3 Caratteristiche dell'immobile

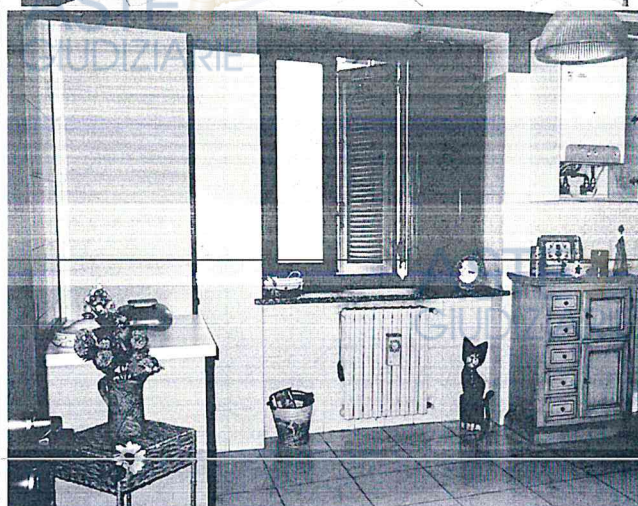


L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un trilocale posto al piano primo; l'accesso avviene dal vano scala comune cui si

accede dalla corte interna.

L'immobile è in buono stato conservativo, trattasi di trilocale costituito da soggiorno, cucina, n. 2 bagni, e n. 2 camere oltre a balcone con affaccio sul cortile interno. E' presente impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia a gas utile anche alla produzione di a.c.s.

	Superfici			
	Sup. lorda appartamento	mq.	92,00	
	Sup. balcone	mq.	7,35	
Locali	Sup. nette:	Soggiorno	mq.	23,00
		Cucina	mq	12,32
		Disimpegno	mq.	3,64
		Bagno 1	mq.	5,51
		Bagno 2	mq.	5,89
		Camera 1	mq	15,09
		Camera 2	mq	11,40
		Altezza media dei locali	ml.	2,70
Struttura del fabbricato	muratura in laterizio, solai in latero-cemento			
TETTO	Struttura non ispezionabile, copertura in coppi,			
Pareti esterne	Tinteggiate al civile			
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 10)			
Intonaci interni	Intonaco al civile			
Pavimentazioni	I pavimenti sono in ceramica, soglie in serizzo I rivestimenti cucina e bagno in ceramica			
				



Serramenti

Finestre in legno con doppio vetro e persiane in legno; porta di ingresso in legno e vetro, porte interne in legno tamburato

Bagni



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato a seguito di atto di compravendita in data 31/07/2001 n. rep. 1372/903 Notaio Sapuppo Stefano, trascritto il 06/08/2001 ai nn. 7436/5316 da [REDACTED]

Ai predetti [REDACTED] il bene è pervenuto per compravendita notaio A. Trotta rep. 84334 in data 28/07/1997.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

Condominio e Spese condominiali : l'esecutato al momento del sopralluogo dichiarava che non c'è un amministratore di condominio.

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

In esito alla richiesta d'accesso agli atti il responsabile dell' ufficio tecnico del comune di Ottobiano ha comunicato che non risultano pratiche agli atti. Lo stabile presso il quale è ubicato l'appartamento è di antica costruzione.

7. - P.G.T. -,

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata dal vigente PGT quale:

“TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO” – “EDIFICI RESIDENZIALI”.

8. IMPIANTI :

Non sono state reperite le certificazioni in merito alle conformità degli impianti idrico – sanitari, elettrico e di distribuzione del gas.

9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

	coeff.				Sup.	
	Sup. Lorda		Ragguaglio			
Unita' abitativa	mq 92,00	x	1,00	=	Mq	92,00
Balconi	mq. 7,00	x	0,30	=	Mq	2,20
			<u>TOTALE</u>	<u>=</u>	<u>Mq</u>	<u>94,20</u>

Esaminate le caratteristiche costruttive e le finiture dell'unità abitativa, nonché lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune informazioni di mercato, tramite la pubblicità immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari e la comparazione con altri immobili simili

posti in vendita, si è accertato che i prezzi per immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione, variano da € 350,00/mq a € 600,00/mq. Date le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo un valore di € 500,00/mq, che, moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile ci

forniscono un valore di € 550,00 x 94,20 = **€ 51.810,00.**

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 7.771,50 per

assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 51.810,00 – € 7.771,50 = € 44.038,50 che si arrotonda in

€ 44.000,00.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'immobile non è dotato di A.P.E. in corso di validità, in quanto il precedente certificato è scaduto il 17/07/2024.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Ottobiano, all'interno di fabbricato a corte tipico del centro storico, piena proprietà di unità immobiliare posta al piano primo.

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e balcone il tutto per una superficie commerciale di mq 94,20.

DATI CATASTALI

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Ottobiano al:

Foglio 28 mappale 2151 sub. 7 cat. A/3 cl. 2 vani 5 R.C. €. 165,27

CONFINI

Nord: vano scala comune e altra u.i.

Est: cortile di altra unità immobiliare;

Sud: altra u.i;

Ovest: cortile comune.

Classe Energetica: L'immobile è non dotato di A.P.E.

VALORE di stima €. 51.810,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 44.000,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 31.10.2025

IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Estratto PGT;*
6. *Comunicazione Ufficio Tecnico Comunale*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atto di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
10. *Comparabili OMI*
11. *Fotografie;*

Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -
tel. fax 0385 79606 mail: studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it