
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 218/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

ISEO SPV S.R.L.

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione *Dott. F. Rocca*

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

AGGIORNAMENTO PER ESTENSIONE DI PIGNORAMENTO
15/04/2025

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

RGE n. 218/2024**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Villetta a schiera sita nel comune di Roncaro via Roma civ. 9. Accesso pedonale dalla via Roma, accesso carrario dalla via Roma indi al corsello comune mapp. 430. Composto da: piano terreno con soggiorno avente scala a vista, disimpegno, bagno e cucina, disimpegno e box. Al piano primo disimpegno, tre camere e bagno, terrazzo coperto. Area di pertinenza.

2 - DIRITTI REALI, COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORI ESECUTATI

Con atto di vendita del 13/01/2005 n.ri 5226/3599 di rep. Notaio SAPUPPO STEFANO, trascritto il 26/01/2005 n.ri 1189/742
Contro

[REDACTED]

Stato di possesso

Al sopralluogo in data 05/11/2024 le unità risultano occupate dall'esecutato.

Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 26/01/2005 ai n.ri 1190/298, in forza di atto in data 13/01/2005 n.ri 5227/3600 Notaio Sapuppo Stefano a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO con sede a BERGAMO c.f. 03034840169

[REDACTED]

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta a Pavia in data 10/01/2025 ai n.ri 325/61

ipoteca legale iscritta a Pavia in data 18/09/2013 ai n.ri 12875/1959, in forza di atto in data 23/08/2013 n.ri 792/7913 EQUITALIA NORD S.P.A. a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a MILANO c.f. 07244730961 e contro

[REDACTED]

3.2.2 Pignoramenti trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 19/06/2024 ai n.ri

11208/8101, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/05/2024
n. 3353 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia, a favore ISEO SPV S.R.L. con sede



- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 07/03/2025 ai n.ri 4193/2803, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 22/02/2025
n. 1323 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia, a favore ISEO SPV S.R.L. con sede



quota di 1/12 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al
Fg3 mapp. 430.

4 - VALORE

Valore di stima	140.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	21.000,00
	03.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	116.000,00

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

Beni in via Roma civ. 9 – RONCARO – PV

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**VILLETTA A SCHIERA SU DUE LIVELLI PT-1°, CON BOX AL PIANO
TERRA.**



Villetta a schiera sita nel comune di Roncaro via Roma civ. 9. Accesso pedonale dalla via Roma, accesso carrario dalla via Roma indi al corsello comune mapp. 430. Composto da: piano terreno con soggiorno avente scala a vista, disimpegno, bagno e cucina, disimpegno e box. Al piano primo disimpegno, tre camere e bagno, terrazzo coperto. Area di pertinenza.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di RONCARO come segue:

Foglio 3 – mappale 566 – sub. 2 – VIA ROMA n. 9 Piano T-1 – A7 – CL. 2 – 6,5
VANI – R.C. 335,70

Foglio 3 – mappale 566 – sub. 3 – VIA ROMA n. 11 Piano T – C6 – CL. 2 – 16
mq – R.C. 32,23

Si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato ed il relativo giardino sono identificati con il Foglio 3 – mappale 566 – sub. 1 – VIA ROMA n. 9-11 Piano T – BCNC quale bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.



Foglio 3 – mappale 430 – VIA ROMA n. 11 Piano T – F1 – 523 mq

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

Coerenze da estratto di mappa:

mapp. 566: mappale 432, mappale 430 corsello comune, mappale 692 altra proprietà.

mapp. 430: a nord con Via Umberto I°, ad est mappali 566, 567, 568, 569, 570 e 571, a sud mappale 572, ad ovest mappali 431 e 565.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo in data 05/11/2024 le unità risultano occupate dall'esecutato. 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

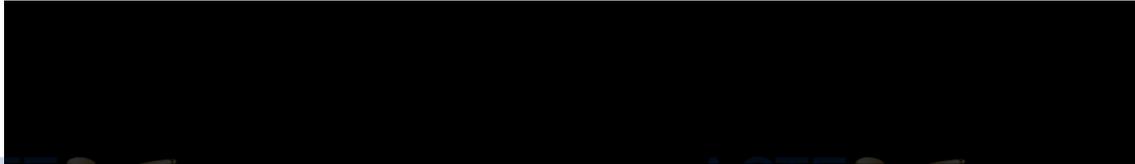
3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

3.2.1 Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 26/01/2005 ai n.ri 1190/298, in forza di atto in data 13/01/2005 n.ri 5227/3600 Notaio Sapuppo Stefano a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO con sede a BERGAMO c.f. 03034840169



- IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta a Pavia in data 10/01/2025 ai n.ri 325/61

ipoteca legale iscritta a Pavia in data 18/09/2013 ai n.ri 12875/1959, in forza di atto in data 23/08/2013 n.ri 792/7913 EQUITALIA NORD S.P.A. a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a MILANO c.f. 07244730961 e contro



3.2.2 Pignoramenti trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 19/06/2024 ai n.ri 11208/8101, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/05/2024 n. 3353 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia, a favore ISEO SPV S.R.L. con sede



quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 07/03/2025 ai n.ri 4193/2803, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 22/02/2025 n. 1323 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia, a favore ISEO SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO c.f. 05045600268 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Il pignoramento colpisce **quota di 1/12** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al Fig. 3 mapp. 430.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue: parziale difformità.

Terrazzo loggiato P1: chiuso con serramenti. Devono essere rimossi e ripristinato lo stato dei luoghi.

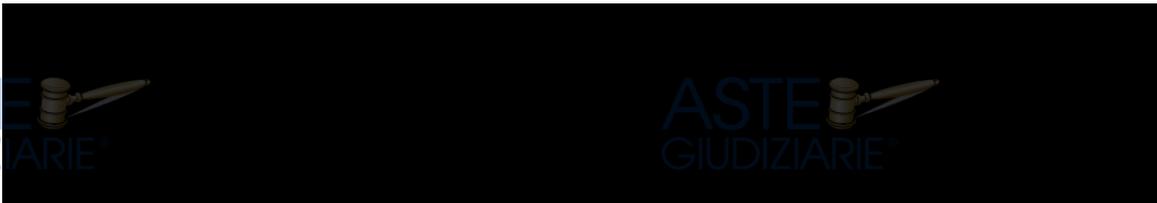
PT Disimpegno soggiorno-box: deve essere ripristinato lo stato legittimo dei luoghi previa ricostruzione di porzione di parete e posa di porta onde ristabilire zona filtro tra abitazione e box.

Si decurta dal valore di perizia a corpo per le opere necessarie € 3.000,00

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di Roncaro

IDENTIFICA l'attuale proprietà:



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese: Non pervenute

Regolamento di Condominio: Non pervenuto

Cause in corso: Nessuna

Servitù passive: Come meglio individuato nell'atto di provenienza.

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** di



[REDACTED]
Con atto di vendita del 13/01/2005 n.ri 5226/3599 di rep. Notaio SAPUPPO

STEFANO, trascritto il 26/01/2005 n.ri 1189/742

Contro

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

il complesso residenziale è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 9/2000 RILASCIATA IN DATA 28.10.2000
- D.I.A. DEL 15.01.2002 PROT. N. 167
- AGIBILITA' RILASCIATA IN DATA 24.04.2002 PROT. N. 1309

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile s'inserisce in una zona completamente urbanizzata del Comune, 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. Il traffico è medio e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Roncaro è un comune di circa di 1.550 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese centro-orientale, nella pianura tra l'Olona e il Lambro meridionale a circa 13 km da Pavia.

Da Milano

Prendere l'autostrada A7, uscire a Binasco, seguire la direzione per Binasco, superato il comune di Binasco continuare sulla SP 40, in prossimità di Siziano, prendere la SP 205, proseguire per Bornasco, Lardirago, Roncaro.

Da Pavia

Prendere Via Lardirago, continuare sulla SP 2, a Lardirago continuare sulla SP 8 e seguire le indicazioni per Roncaro.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Livello di manutenzione e finitura da ritenersi medio. Impianti funzionanti.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):



Piano	Locale	Sup. Utile
PT	Soggiorno	21,8



PT	Dis.	1,8
PT	Bagno	3,6
PT	Cucina	12,58
PT	Dis.	1,5
P1	Corridoio	7,25
P1	Letto 1	14,43
P1	Letto 2	13,85
P1	Letto 3	11,25
P1	Bagno	7,5
P1	Terrazzo	25,75
PT	Box	15

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 117,00**

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.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate struttura in legno

Fondazioni: in c.a.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls - integro.

- Strutture verticali:* strutture integre – muratura portante.
- Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate;
- Accesso pedonale:* indipendente;
- Accesso carraio:* condominiale;
- Scala interna:* gradini rivestiti in Serizzo o similare e pareti tinteggiate;
- Ascensore:* NON PRESENTE

➤ Componenti Edilizie alloggio

- Ingresso:* porta in legno.
- Infissi esterni:* serramento in medio stato manutentivo, originali della costruzione.
- Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno tamburato.
- Pavimenti interni:* ceramica di medio pregio in tutti i vani
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati – medio.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – medio

Caratteristiche Impianti

- Citofonico:* presente
- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V –. Impianto interno sottotraccia funzionante.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico;
- Termico:* autonomo

Condizionatore: presenti svariati split

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. 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. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: VILLANTERIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

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	960	1100	L	1,5	1,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	1,8	2	L
Box	Normale	560	660	L	1,5	1,8	L

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 140.000,00

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:

€ 140.000,00 x 15%

€ 21.000,00

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 opere di

adeguamento: messa in pristino

a corpo

€ 3.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

Valore immobile libero € 116.000,00

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.

Copiano, 05/11/2024

Aggiornamento per estensione di pignoramento al mapp. 430 Fg 3 in data 15/04/2025