



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **220/2024**



Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278
con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
e-mail: line_project@hotmail.it



Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



**Bene immobile sito in Broni (PV)
Via Cinconvallazione n. 64
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena per la quota di 1/2, esecutato per la quota di 1/2, esecutato di un appartamento, sito in Via Circonvallazione n. 64, Broni (PV).

L'immobile fa parte di uno stabile denominato "S. Contardo III", di cinque piani fuori terra e di un pian terreno adibito a ripostigli e autorimesse.

L'appartamento è posto al piano quarto, senza ascensore, composto da ingresso, due camere, cucinino, soggiorno/pranzo, ripostiglio, bagno, corridoio e due balconi. E' annessa alla proprietà una cantina, situata al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **98** circa, compreso del vano cantina di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento/cantina:

Catastalmente intestato a

Descrizione appartamento/cantina:

Appartamento in VIA CIRCONVALLAZIONE n. 64 riportato nel C.F. di BRONI al **Fl. 21 p. Ila 1443 sub. 37**, ctg. A/3, classe 2, piano PT-4°, metri quadri 78, vani 4,5, r.c. Euro 185,92.

Derivante dagli immobili Fl. 21 p. Ila 878 sub. 28 e sub. 29 giusta FUSIONE del 14/08/1990 in atti dal 10/10/2005 Pratica n. PV0155324.

Divisione del 16.01.2007, Pratica n. PV0010941 in atti dal 16.01.2007 - DIVISIONE.

Coerenze in contorno all'appartamento da nord in senso orario:

altra proprietà, spazi comuni, cortile comune su due lati.

Coerenze in contorno della cantina, da nord in senso orario:

Su tre lati altra proprietà e spazi comuni.

Compete agli enti in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale.

Servizi offerti dalla zona: **Broni** è un comune italiano di 9.847 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova ai piedi delle colline, nell'Oltrepò Pavese, sulla statale *Padana Inferiore*. Asilo nido (buono), supermercati Carrefour, Esselunga, (buoni),

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

2

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



cinema a Milano/Pavia (buono), farmacia (buona), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (Pavia e Milano) (buone) negozi al dettaglio (buono), Ospedali a Milano/Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

Nelle immediate vicinanze si trovano diversi servizi tra i quali supermercato (0.46 km), poste (1.09 km), scuola (2.46 km), banca (0.78 km), bancomat (4.99 km), bar (0.84 km), fermata autobus (0.52 km), siti storici (0.57 km).

Nel territorio comunale di Broni ricade il casello autostradale dell'autostrada dei vini A21 Broni-Stradella.

Broni è servita da una stazione ferroviaria che si trova sulle linee Alessandria-Piacenza e Pavia-Stradella.

Collegamenti pubblici (Km): autobus a 100 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati, disabitato.

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: 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. Ipoteca volontaria:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Voghera il 16/02/2007 ai nn. _____ atto notarile pubblico per notar LEONARDO SORESI (MILANO)

_____ a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sull'immobile in oggetto Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramento:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 10/09/2008 ai nn. _____ emesso dal Tribunale di VOGHERA e notificato il 22/07/2008 contro _____

4.2.3. Pignoramento:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 05/06/2024 ai nn. _____ emesso dal Tribunale di PAVIA e notificato il 11/05/2024 contro _____

e _____ con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

4.2.4 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e dal progetto autorizzato in Comune, si evincono alcune difformità, non sanabili, sono stati aperti dei varchi di dimensioni notevoli sull'appartamento attiguo, di conseguenza includendolo nella medesima proprietà, pertanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

Costo presunto lavori da eseguire per ripristino in generale costo ipotizzato circa euro 1.000,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) in Comune di Broni da un tecnico abilitato, per ripristino opere abusive con relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023 € **400,00**

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024 € **461,45**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 000,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € **4.684,43**

Spesa straordinaria manutenzione facciata € 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

che il suddetto immobile risulta di proprietà di _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato civile libero, e di _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato civile libero, a loro pervenuto per acquisto da _____

Ai suindicati _____, quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli: atto di compravendita per notar _____ trascritto presso la Conservatoria di Voghera addì _____ con il quale acquistano l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 21 p. lla 878 sub. 28 da _____ atto di compravendita notaio _____, rep. _____ trascritto presso la Conservatoria di Voghera, in data _____ con il quale acquistano l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 21 p. lla 878 sub. 29 da _____

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

4

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1. L'immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.**

L'edificio è stato costruito previa concessione della Pratica per denunce per opere edilizie N. 142, prot. n. 7129 del 29 novembre 1963, rilasciata in data 17 gennaio 1964, dal comune di Broni.

Licenza d'uso rilasciata dal Comune di Broni in data 21 giugno 1965.

Non sono state reperite altre pratiche dall'ente preposto.

Descrizione appartamento di cui al punto A**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena per la quota di 1/2, esecutato
esecutato

Circonvallazione n. 64, Broni (PV).

L'immobile fa parte di uno stabile denominato S. Contardo III, di cinque piani fuori terra e di un pian terreno adibito a ripostigli e autorimesse.

L'appartamento è posto al piano quarto, senza ascensore, composto da ingresso, due camere, cucinino, soggiorno/pranzo, ripostiglio, bagno, corridoio e due balconi. E' annessa alla proprietà una cantina, situata al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **98** circa, compreso del vano cantina di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento/cantina:

Descrizione appartamento/cantina:

Appartamento in VIA CIRCONVALLAZIONE n. 64 riportato nel C.F. di BRONI al **Fl. 21 p. Ila 1443 sub. 37**, ctg. A/3, classe 2, piano PT-4°, metri quadri 78, vani 4,5, r.c. Euro 185,92.

Derivante dagli immobili Fl. 21 p. Ila 878 sub. 28 e sub. 29 giusta FUSIONE del 14/08/1990 in atti dal 10/10/2005 Pratica n. PV0155324.

Divisione del 16.01.2007, Pratica n. PV0010941 in atti dal 16.01.2007 – DIVISIONE.

Coerenze in contorno all'appartamento da nord in senso orario:

altra proprietà, spazi comuni, cortile comune su due lati.

Coerenze in contorno della cantina, da nord in senso orario:

Su tre lati altra proprietà e spazi comuni.

Compete agli enti in oggetto la proporzionale quota di proprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

5



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90 m, mentre il vano cantina ha un'altezza interna di 2,30 m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|---------------------|--------------|--------|-------------------|---------------|------------|
| Piano Quarto | | | | | |
| Abitazione | 77,00 | 1,00 | 77,00 | Sud-Est-Ovest | Mediocre |
| Balconi | 12,00 | 0,30 | 3,60 | Sud-Est | Discreti |
| Piano Terra | | | | | |
| Cantina | 9,00 | 0,25 | 2,25 | Interna | Mediocre |
| Totale | 98,00 | | 82,85 | | |
| | | | Arr. 83,00 | | |
| Totale | | | Arr. 83,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: di tipo misto e travetti precompressi.
Condizione: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, intonaco esterno. Piano terra rivestimento in pietra. Condizioni: mediocre.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde in cls e rivestimento in coppi con lattoneria in metallo.
Condizioni: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno e vetro.
Condizioni: mediocri.
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc. Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Plafoni (componente edilizia):

materiale: stuccatura e pitturato.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne):

materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.
Condizioni: mediocri.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento

(componente edilizia):

ubicazione: bagno, materiale: ceramica in mediocre condizione;
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in mediocre condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti:

(componente edilizia):

ubicazione: in tutta la casa.
Materiale: ceramica in normali condizioni in tutta la casa.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso

(componente edilizia):

tipologia: porta blindata in normale condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva

(componente edilizia):

tipologia: autonoma.
Condizione: funzionante.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto (componente edilizia):

tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano per cucina.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: mediocre.
Certificazioni: conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto):

tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto):

tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto):

tipologia: audio.
Condizioni: mediocre.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto):

alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: mediocre.
Certificazioni: conosciute.
Bagno completo di quattro apparecchi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7

Termico (impianto): tipologia: autonomo.
 alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio.
 Condizioni: mediocre.
 Certificazioni: non conosciute.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (impianto) non presente.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

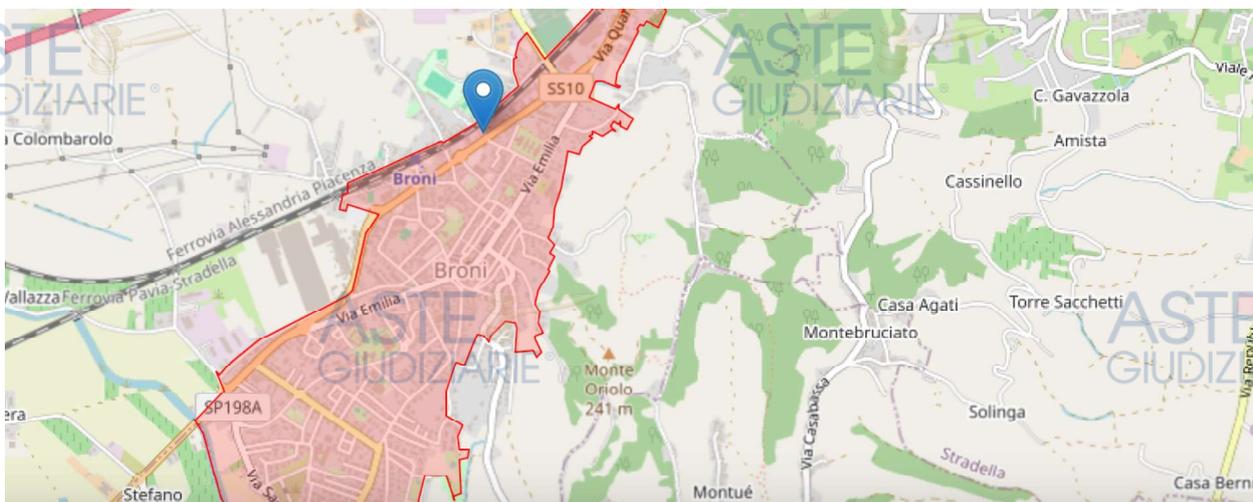
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

| | | Minimo (€/Mq) | Massimo (€/Mq) |
|------------------------------------|--|---------------|----------------|
| Fonte | Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare. | € 800 | € 1.400 |
| Fonte | AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2024) | € 870 | € 1.400 |
| Parametro utilizzato (€/Mq) | | € 850 | |



Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e conservazione.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
 Custode: IVG
 Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 800 e i 1.400 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **850 €/mq**.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Broni (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2024.
 - Borsino Immobiliare anno 2024.

| 8.3. | Valutazioni corpi | | | |
|---------------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| A | Appartamento/Cantina | 83,00 | € 70.550,00 | € 70.550,00 |
| TOTALE | | | € 70.550,00 | € 70.550,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

9

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 10.582,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- € 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

Nessuno

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

Spese insolite biennio condominio:

- € 861,75

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 56.105,75

Milano, 20.11.2024

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 - Atti di fabbrica - Pratica comune;
- 7 - Missiva amministratore condominio, spese insolute.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

11

