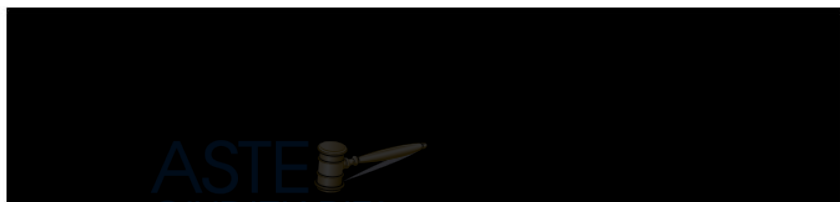


TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 24/2025

Esecuzione immobiliare promossa da



contro



Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail castellottivalentina@libero.it

valentina.castellotti@ingpec.eu

- Descrizione dei beni

Quota della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di stabile pluripiano denominato "Condominio Residenziale Spinea" con area esterna esclusiva e autorimessa di pertinenza al piano terra, il tutto sito a Torrevecchia Pia (Pv), Via Padre Pio n. 1. La superficie commerciale dei beni è pari a 96,00 m².

- Dati catastali

Appartamento con pertinenze

Sezione urbana A, Foglio 4, particella 1203, subalterno 33, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 96,00 m², Rendita € 214,44 Via Padre Pio n. 1, Piano 1;

Sezione urbana A, Foglio 4, particella 1203, subalterno 23, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28,00 m², Rendita € 48,34, Via Padre Pio n. 1, Piano T.

- Titolarità e stato di possesso

Proprietà per ½ in regime di

– Proprietà per ½ in regime di

Provenienza

Atto di compravendita del 29/06/2010 repertorio n. 225680/41181, a rogito Notaio Luciano Quaggia, trascritto a Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97459/56676.

Stato di possesso

I beni oggetto di valutazione, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dall'esecutato.

- Vincoli

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/06/2010 repertorio n. 225681/41182, a rogito Notaio Luciano Quaggia, iscritta a Milano 2 il 28/07/2010 ai nn. 97460/23954, a favore

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
08/8027, a favore

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 09/12/2024 repertorio n. 9438, trascritto a Milano 2 in data

- Valore

Valore intero stimato: € 106.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 15.900,00;
- spese condominiali insolute al biennio: € 629,07;
- forfettaria per sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale: € 2.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € € 87.470,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

"(...) sulle seguenti unità immobiliari site in Comune di Torrevecchia Pia (PV) alla Via padre Pio n. 1, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o eccettuato, anche se successivamente introdotto:

- 1/1 (in comunione legale) della piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Torrevecchia Pia (PV) (codice C351), catasto dei Fabbricati, SEZ. A Fg. 4, P.lla 1203, sub. 33, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, Torrevecchia Pia (PV) Via Padre Pio n. 1, piano 1;
- 1/1 (in comunione legale) della piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Torrevecchia Pia (PV) (codice C351), catasto dei Fabbricati, SEZ. A Fg. 4, P.lla 1203, sub. 23, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 24 mq, Torrevecchia Pia (PV), Via Padre Pio n. 1, piano T."

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di stabile pluripiano denominato "Condominio Residenziale Spinea" con area esterna esclusiva e autorimessa pertinenziale posta al piano terra, il tutto sito a Torrevecchia Pia (Pv), Via Padre Pio n. 1.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Torrevecchia Pia (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visure catastali)

- Sezione urbana A, Foglio 4, particella 1203, subalterno 33, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 96,00 m², Rendita € 214,44 Via Padre Pio n. 1, Piano 1;
- Sezione urbana A, Foglio 4, particella 1203, subalterno 23, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28,00 m², Rendita € 48,34, Via Padre Pio n. 1, Piano T.

I beni risultano attualmente intestati a:

tà per ½ in regime di

– Proprietà per ½ in

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 4 di Torrevecchia Pia da cui si evince la corrispondenza del complesso di cui i beni sono parte con il mappale 1203.

Coerenze da elaborato planimetrico

- Appartamento al piano primo di cui al subalterno 33, a corpo da nord in senso orario: beni di cui al subalterno 34, parti comuni di cui al subalterno 3 e beni di cui al subalterno 32, tutti del mappale 1203 del foglio 4 di Torrevecchia Pia;
- Autorimessa al piano terra di cui al subalterno 23, a corpo da nord in senso orario: aree e spazi comuni di cui al subalterno 1, autorimessa di cui al subalterno 24 e corsello comune di cui al subalterno 2, tutti del mappale 1203 del foglio 4 di Torrevecchia Pia.

Gli **Allegati 4 e 5** riportano rispettivamente l'elaborato planimetrico del mappale 1203 e la planimetria catastale dei beni.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

[redacted] are oggetto di valutazione è pervenuto in proprietà ai Sigg. [redacted] (utati), nella quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita del 29/06/2010 repertorio n. 225680/41181, a rogito Notaio [redacted] trascritto a Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97459/56676, che acqui [redacted]

(Allegato 6 – Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupato dall'esecutato.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 29/06/2010 ad oggi

[redacted]
dei beni in forza dell'atto di cui al paragrafo precedente.

Proprietari dal 31/03/2006 al 29/06/2010

[redacted] di atto di
C [redacted] berto Borri,
[redacted] terreno su cui si ha

Proprietari al ventennio fino al 31/03/2006

[redacted] oprietà per 1/1 in forza di:
[redacted] l 05/11/2003 repertorio n. 44318,
trascritto a Milano 2 il 02/12/2003 ai nn. 173792/102378;
- atto di assegnazione soci a firma di medesimo Notaio del 12/09/2002 repertorio n. 41952,
trascritto a Milano 2 il 30/09/2002 ai nn. 118218/68585.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/06/2010 repertorio n. 225681/41182, a rogito Notaio Luciano Quaggia, iscritta a Milano 2 il 28/07/2010 ai nn.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/04/2024 ai nn. 47408/8027, a favore

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 09/12/2024 repertorio n. 9438, trascritto a Milano 2 in data

(esecutati).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'**Allegato 7**.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano a Torrevecchia Pia (Pv), un piccolo centro della provincia di Pavia posto a circa 15 km in direzione nord est dal capoluogo. La Via Padre Pio si trova nella porzione centro meridionale del tessuto edificato, come si evince dalla foto aerea di seguito riportata di seguito.



Foto aerea di Torrevecchia Pia con localizzazione dei beni

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Torrevecchia Pia (Pv), in particolare della Tavola 0 "Individuazione ambiti - Variante 02/2020" del Piano delle Regole si evince che il complesso condominiale ricade all'interno della "Città da consolidare - Perimetro ambiti dei piani di lottizzazione in corso - Aree destinate ad edilizia privata" come da seguente estratto con localizzazione e legenda.



Città da consolidare



Perimetro ambiti dei piani di lottizzazione in corso



Aree destinate ad edilizia privata

Estratto del P.G.T. con individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare della presente relazione di stima si compone di appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato di stabile plurifamiliare denominato "Condominio Residenziale Spinea", con autorimessa e area esterna esclusiva di pertinenza, a Torrevicchia Pia (Pv), Via Padre Pio n. 1.

Gli ingressi pedonale e carraio si praticano dai rispettivi cancelletto e cancello condominiali aperti sulla Via Padre Pio. L'unità immobiliare si trova al piano rialzato della palazzina 1 (come nominata da progetto). All'ingresso si accede tramite corpo scale comune, salendo una prima breve rampa; varcando la soglia del portoncino blindato si entra nella zona living composta da soggiorno e cucina, comunicanti tra loro e ben illuminati da ampie aperture affacciate sul terrazzo di proprietà.

Il terrazzo, interamente coperto, consente sia l'accesso al locale caldaia (piccolo vano in cui è installato il generatore autonomo per riscaldamento e ACS) sia la fruizione dell'area esterna esclusiva che, verde e recintata lungo tutto il perimetro, è dotata di cancelletto pedonale privato aperto sul corsello carraio del condominio.

Rientrando nell'appartamento si prosegue con i locali della zona notte: disimpegno, un piccolo ripostiglio, due camere da letto di cui la singola dotata di balcone, e l'unico bagno finestrato.

Al piano terra/seminterrato, raggiungibile dal corpo scale comune, si accede al corsello carraio coperto su cui affacciano tutti i box pertinenziali delle unità immobiliari della palazzina. L'autorimessa posta in prossimità dell'ingresso, identificata in progetto con il numero 8, è pertinenza dell'appartamento.

Il valore dell'altezza netta interna rilevata in tutti i locali di abitazione risulta pari a 2,70 m, mentre 2,20 m nell'autorimessa.

Le tabelle che seguono esplicitano le caratteristiche edilizie e impiantistiche dei beni oggetto di valutazione.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in cemento armato.	-
Struttura portante	La struttura portante è mista in setti perimetrali (e intermedi) portanti.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono, verosimilmente, a cassa vuota, isolate, intonacate e tinteggiate.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	-
Copertura	La copertura dello stabile è a falde inclinate.	-
Manto di copertura	Il manto di copertura dello stabile è in tegole.	-
Scala interna	Il corpo scale condominiale presenta un rivestimento in beola per alzate e pedate, e ringhiera in ferro.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e tinteggiate con porzioni rivestite in mattoni faccia a vista.	-

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in legno, con vetrocamera, dotati di zanzariera.	Buono
Infissi esterni	Tapparelle in PVC effetto legno.	Buono
Porta d'ingresso	Portoncino blindato.	Buono
Porte interne	In legno e in legno e vetro.	Buono
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Pavimenti	In ceramica in piastrelle 40x40 cm in tutti i locali di abitazione.	Buono
Soffitti	In laterocemento, tinteggiati.	Si rilevato punti ammalorati nel soffitto della camera padronale a causa della formazione di muffa.
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Sufficiente
Balconi	Pavimentazione in piastrelle rettangolari antigelive 5x10 cm con ringhiera sagomata in ferro.	Buono
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle in ceramica 20x20 cm su tutte le pareti del bagno fino a 2,10 m. La parete cottura risulta rivestita con piastrelle 20x20 cm fino a 1,60 m.	Sufficiente
Autorimessa	Basculante in lamiera zincata con apertura manuale. Pavimentazione in cemento al quarzo in continuità con il corsello comune. Pareti in blocchetti di cemento privi di intonaco e tinteggiatura.	Si segnala che l'impianto di illuminazione presente, al momento del sopralluogo, non risultava funzionante.
Area esterna	Perlopiù a verde, l'area esterna risulta perimetrata da recinzione in ferro sagomata. È presente un camminamento pavimentato con piastrelle da esterno lungo l'abitazione.	Sufficiente



Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Caldaia autonoma murale a gas metano installata a parete in C.T. esterna accessibile dal balcone.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali di abitazione.	

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

A seguito di ricerca svolta sul CEER di Regione Lombardia, si evince che l'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta dotato di alcun documento in corso di validità che ne attesti le prestazioni energetiche.

Spese condominiali insolute

Dal confronto con l'amministratore del Condominio Residenziale Spinea, in riferimento ai beni oggetto della presente valutazione, si evince quanto segue:

- La quota di spese condominiali annue riferite ai beni ammonta a circa € 350,00;
- Le spese insolute del biennio ad oggi risultano pari a € 629,07;
- Alla data della presentazione della presente relazione di stima non risultano deliberate spese straordinarie.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono gli immobili oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

PIANO RIALZATO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Soggiorno/Cucina	2,70	29,50	Sud Ovest	Sufficienti
Balcone 1	-	16,65	Sud Ovest	Sufficienti
Locale caldaia	-	0,65	-	Sufficienti
Disimpegno	2,70	5,50	-	Sufficienti
Ripostiglio	2,70	2,00	-	Sufficienti

Bagno	2,70	6,45	Sud Ovest	Sufficienti
Camera 1	2,70	9,65	Nord Ovest	Sufficienti
Balcone 2	-	4,45	Nord Ovest	Sufficienti
Camera 2	2,70	14,10	Sud Ovest	Sufficienti
Area esterna pertinenziale	-	66,30	Ovest	Sufficienti
PIANO SEMINTERRATO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	2,20	23,65	-	Sufficienti

9. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Torrevecchia Pia, le planimetrie catastali (**Allegato 5**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. L'edificazione del complesso condominiale di cui i beni sono parte è stata autorizzata dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire del 16/09/2006 protocollo n. 6871, P.E. n. 22/2006 rilasciato a seguito
[redacted] 9/06/2006 protocollo n. 5109;
PDC del 19/06/2008 protocollo n.

4419;

[redacted] 04/2014 del 22/04/2014 a seguito di domanda presentata [redacted]
[redacted] riferita ai titoli edilizi di cui ai punti precedenti.

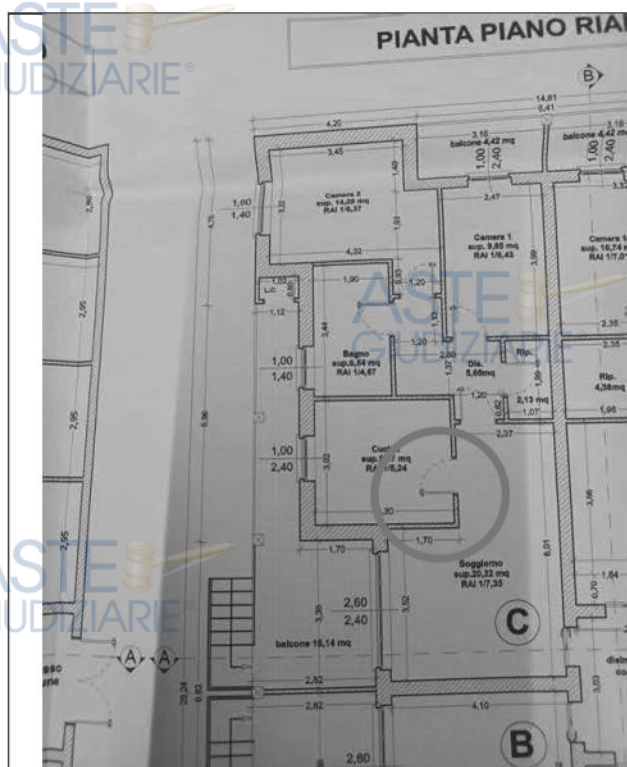
Ad oggi non si ha menzione della presentazione di ulteriori autorizzazioni atte alla regolarità dello stato dei luoghi.

Conformità edilizia

L'ultimo stato autorizzato dei beni di cui alla D.I.A. in variante datata 2008 rappresenta coerentemente lo stato dei luoghi ad eccezione della porzione di tramezza che originariamente divideva il soggiorno dalla cucina abitabile. Il divisorio è stato tagliato ad un'altezza pari a 1,20 m e tolta la porta. Seguono indicazione sulla planimetria di quanto rilevato e immagine di sopralluogo.

Conformità catastale

Le intestazioni catastali risultano corrette, e le planimetrie rappresentano coerentemente lo stato dei luoghi ad eccezione di quanto specificato per la "conformità edilizia".



Indicazione in planimetria del tratto in parte demolito



Immagine da sopralluogo del muretto tra soggiorno e cucina

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Appartamento (PR)	82,25	1
Balconi	21,10	0,50
Area esterna esclusiva	66,30	0,05
Superficie commerciale totale: 96,00 m² (valore arrotondato)		
Autorimessa valutata a corpo		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d’uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d’uso, di manutenzione e conservazione, l’ubicazione, l’epoca di costruzione del fabbricato, l’esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni. Le fonti d’informazione considerate sono: l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell’**Allegato 10** si riportano le quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate più recenti per gli

immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Appartamento e pertinenze

- Superficie commerciale: 96,00 m²
- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 1.000,00 €/m²
- Valore: 96.000,00 €

Autorimessa

- Valore: 10.000,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 106.000,00 € (centoseimila/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	15.900,00
Spese condominiali insolute al biennio	X	629,07
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento forfettario per eventuale sanatoria edilizia, chiusura pratica edilizia e regolarizzazione catastale.	X	2.000,00

VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA

€ 87.470,00
(ottantasettemilaquattrocentosettanta/00)
Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 07 Novembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti