



TRIBUNALE di PAVIA



Esecuzione Forzata

promossa da:

xxx



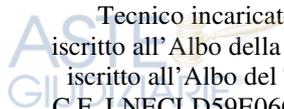
N. Gen. Rep. 0284/2024



**Giudice Dr.ssa M. Cunati
Custode Giudiziario
I.V.G. di Pavia**



RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato : Geom. Claudio Leoni
iscritto all' Albo della Provincia di Pavia al n. 2654
iscritto all' Albo del Tribunale di Pavia al n. 171
C.F. LNECLD59E06G388R P.IVA 00998750186



con studio in Pavia via Scaramuzza n. 10
telefono 0382 / 1471343
e-mail : [leonclaudio.geom@gmail.com](mailto:leon Claudio.leoni@gmail.com)



Beni in DORNO – (prov. Pavia) - via del Chiozzo n. 30

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione in contesto di piccolo fabbricato posto su tre piani fuori terra con accesso dalla via del Chiozzo al civico 30 oltre a locale autorimessa con piccolo giardino ed area esclusiva antistante l'autorimessa.

Ubicazione: Comune di Dorno (PV) via del Chiozzo n. 30.

Fabbricato posto fronte strada a fondo chiuso; la tipologia costruttiva del fabbricato residenziale è definibile con struttura prevalente muratura e solai in laterizio. Struttura della copertura in legno a falde inclinate con manto impermeabilizzante in tegole di laterizio.

Le finiture dell'intero fabbricato sono di qualità ordinaria ed in normale stato di conservazione; condizioni generali del fabbricato e parti esterne in stato ordinario.

L'abitazione in oggetto, posta al piano primo (secondo fuori terra), risulta così composta: soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ampio ripostiglio, disimpegno notte e due balconi; al piano terra, con accesso direttamente dalla via, il locale autorimessa con aree pertinenziali anteriore posteriore.

Indicativamente si riportano le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

Superficie lorda dei locali di abitazione mq. 82,00 c.a.

Superficie dei balconi mq. 6,00 c.a.

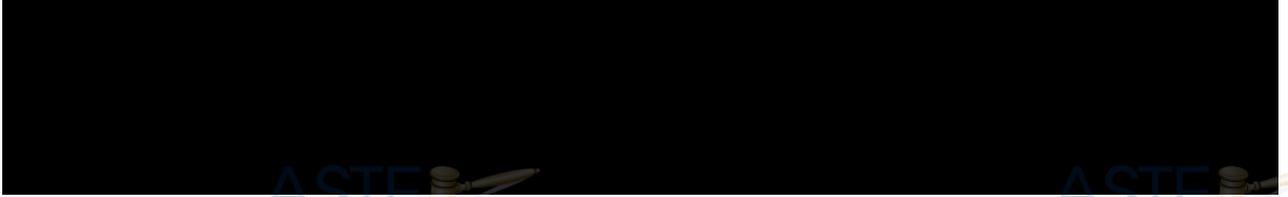
Superficie lorda locale autorimessa PT mq. 16,50 c.a.

Superficie delle aree esterne pertinenziali PT mq. 30,00 c.a.

(superfici nette dei locali di abitazione: soggiorno mq. 18,00 c.a.; cucina mq. 8,65 c.a.; disimpegno notte mq. 3,70 c.a.; camera m. mq. 15,50 c.a.; camera s. mq. 14,15 c.a.; bagno mq. 4,85 c.a.; ripostiglio mq. 8,40 c.a.)

Identificazione catastale :

-



- Comune di Dorno – Catasto Fabbricati

- Foglio 20 mappale 1059 sub 7 graffato con mappale 1060 sub 5 - cat. A/3 cl. 2 cons. 5 vani, Rendita € 188,51, via del Chiozzo snc, PT-1; superficie catastale totale mq. 91; escluso aree scoperte mq. 89
- Foglio 20 mappale 1058 sub 9 - cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 16, Rendita € 32,23, via del Chiozzo snc, PT; superficie catastale totale mq. 20

Coerenze abitazione:

a Nord: vano scala e abitazione sub 6

a Est : affaccio su spazi privati

a Sud : stacco su altri fabbricati

a Ovest : affaccio su spazi privati indi la via del Chiozzo

Coerenze autorimessa in corpo unico con aree pertinenziali:

a Nord: autorimessa e aree esclusive sub 10

a Est : proprietà di terzi

a Sud : abitazione sub 6 mapp. 1058

a Ovest : mapp. 1057 area urbana (via del Chiozzo)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: trattasi di zona periferica rispetto al nucleo del Paese; zona prettamente residenziale con presenza di fabbricati (prevalentemente villette) edificate in epoche non omogenee.

Negozi nelle vicinanze: scarsi

Dotazione di parcheggi nella zona: scarsa

Il paese di Dorno è dotato di minime strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso; il centro del paese, a breve distanza, offre disponibilità di insediamenti commerciali di prima necessità. Nella zona in cui è sito l'immobile oggetto della presente si rileva un flusso di traffico limitato trattandosi di viabilità interna a fondo chiuso destinata prevalentemente ai residenti.

Il Paese ha collegamenti viari con il capoluogo Pavia da cui dista circa 29 km attraverso la exSS dei Cairolì. I collegamenti viari con Milano avvengono attraverso SP 19 e Autostrada A7 da cui dista circa 50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico e convenzioni tra privati : risulta di comproprietà nella quota di 1/12 l'area urbana identificata al fg. 20 mappale 1057 (via del Chiozzo/porzione); area non oggetto di Esec. Immobiliare*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso : Nessuna*

4.2 Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo a favore di Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per Azioni con sede in Vicenza, a rogito del Notaio De Rosa Giuseppe in data del 18/04/08 rep. 20830/15196

iscritta a Vigevano in data 28/04/08 nn. 5070/1094

Importo capitale € 145.000,00

Importo ipoteca € 290.000,00

Durata anni 30



Beni : NCEU Comune di Dorno fg. 20 mapp. 1059 sub 7 graffato con mapp.
1060 sub 5: fg. 20 mapp. 1058 sub 9.

4.2.2 Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 21/07/15 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di
Pavia rep. n. 1532

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. con sede in Vicenza
trascritto a Vigevano in data 25/09/15 nn. 6960/4858



quota di 1/2

Beni : NCEU Comune di Dorno fg. 20 mapp. 1059 sub 7 graffato con mapp.
1060 sub 5: fg. 20 mapp. 1058 sub 9.

4.2.2.2 Atto Giudiziario Esecutivo del 25/06/24 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di
Pavia rep. n. 4831

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
Amco-asset Management Company spa con sede in Napoli
trascritto a Vigevano in data 24/07/24 nn. 7063/5353





Beni : NCEU Comune di Dorno fg. 20 mapp. 1059 sub 7 graffato con mapp. 1060 sub 5; fg. 20 mapp. 1058 sub 9.



4.2.3 Altri oneri : nessuno.



4.3 Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:* a seguito di indagini effettuate presso i competenti Uffici Comunali, è stato possibile verificare che gli immobili oggetto della presente risultano essere stati edificati a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Dorno alla Soc. Immobiliare xxx in data 27/11/04 n. 119/04
- D.I.A. in variante del 10/04/07 prot. 2605
- D.I.A. per recupero dei sottotetti del 19/06/07 prot. 5308 pr. n. 57/61-2007

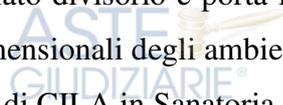
Richiesta di Certificato di Agibilità del 13/02/08 prot. 1172

da ricerche compiute presso i Pubblici Uffici competenti e confrontato lo stato dei luoghi, è possibile accertare alcune difformità consistenti in: a) il progetto prevede un ambiente unico destinato a “Soggiorno/Cucina”, mentre nella realtà risultano essere due ambienti distinti con tavolato divisorio e porta in legno. b) si rilevano alcune difformità nell’indicazione dimensionali degli ambienti.

Sarà necessario procedere con pratica di CILA in Sanatoria

4.3.2 *Conformità catastale:* la rappresentazione della scheda catastale, rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto risulta difforme in quanto nella scheda catastale è riportato un ambiente unico (soggiorno/cucina) mentre nella realtà la cucina risulta distinta dal soggiorno; è presente un basso muretto in ingresso (non indicato nella scheda catastale), oltre ad alcune difformità nelle misure (rilevate graficamente) dei locali.

Sarà necessario procedere con la presentazione di nuova scheda catastale con procedura DOCFA



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è presente la figura dell'amministratore
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedasi il punto 5.1
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi il punto 5.1
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

Attuale proprietà:

compravendita a rogito Notaio De Rosa Giuseppe del 18/04/08 rep. 20829/15195 trascritto a Vigevano il 28/04/08 ai nn. 5069/3283, dove venivano acquistati i beni in oggetto dalla Soc. [REDACTED]

6.1.2 Precedenti proprietari al ventennio:

quota dell'intero della piena proprietà degli immobili di cui il mappale 641 e 643 del fg. 20 di CT su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto di procedura, a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Fanfaroni del 10/05/04 rep. 1183/749 trascritto a Vigevano il 12/04/04 n. 4666/2887

6.1.3 ulteriore precisazione:

gli immobili di cui il fg. 20 mapp. 1058 sub 9 e mapp. 1059 sub 7 graffato con 1560 sub 5 sono stati costituiti su beni individuati in CT su mapp. 1058/1059/1060 tutti derivanti dal mapp. 641 di CT fg. 20



7. PRATICHE EDILIZIE :

- 7.1.1 Permesso di Costruire del 27/11/04 n. 119/04
- 7.1.2 D.I.A. in variante del 10/04/07 prot. 2605
- 7.2.3 D.I.A. per recupero dei sottotetti del 19/06/07 prot. 5308 pr. n. 57/61-2007



Descrizione immobile di cui il punto A

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

- Comune di Dorno – Catasto Fabbricati

- Foglio 20 mappale 1059 sub 7 graffato con mappale 1060 sub 5 - cat. A/3 cl. 2 cons. 5 vani, Rendita € 188,51, via del Chiozzo snc, PT-1; superficie catastale totale mq. 91; escluso aree scoperte mq. 89
- Foglio 20 mappale 1058 sub 9 - cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 16, Rendita € 32,23, via del Chiozzo snc, PT; superficie catastale totale mq. 20

Trattasi di appartamento al piano primo in contesto di piccolo condominio con autorimessa e piccole aree pertinenziali (una a giardino ed una quale area di parcheggio a fronte dell'autorimessa)

Condizioni generali inerenti le parti esterne comuni: normale stato di manutenzione.

Il fabbricato risulta edificato con tipologia edilizia strutturale tradizionale ovvero le strutture portanti sono in muratura di laterizio, tamponamenti in muratura, solaio in laterocemento; la copertura, con struttura in legno, ha falde inclinate e dotata di manto impermeabilizzante in tegole. Stato di conservazione generale: normale.

Intonaci esterni al civile trattati con pitture per esterni il tutto in mediocre stato di manutenzione.

Fabbricato non dotato di ascensore.

L'abitazione in oggetto risulta così composta:

Al Piano Primo: soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno e due balconi;





Al Piano Terra: locale autorimessa singola con antistante area di parcheggio e posteriormente, interamente recintato, piccola area a verde.

Le principali finiture dell'abitazione risultano di ordinaria qualità ed in modesto stato di manutenzione ed uso.

Nel particolare si riscontrano le seguenti finiture: pavimenti dell'intero alloggio in ceramica monocottura formato 30x30 con posa in diagonale; il bagno è pavimentato sempre in ceramica di identico formato e posa; il rivestimento del bagno è in ceramica di qualità commerciale h. cm. 200 c.a.

Intonaci interni rasati a gesso e tinteggiati; le tinteggiature risultano in scarso stato manutentivo.

Il rivestimento della cucina, solo su parete attrezzata è in piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni in legno Pino di Svezia mordenzato noce con vetro doppio, antoni oscuranti esterni in legno; questi ultimi in scarso stato manutentivo.

La porta di ingresso all'abitazione è un portoncino tipo blindato.

Le porte interne, in ordinarie condizioni d'uso, sono in legno noce Tanganika cieche.

Il bagno è dotato dei necessari sanitari (doccia, w.c., bidet e lavabo); si precisa che non sono presenti i sanitari e le rubinetterie.

L'impianto elettrico risulta presente sottotraccia; non vengono reperiti documenti comprovanti la conformità dello stesso alle norme vigenti.

L'attestazione di conformità potrà essere rilasciata da tecnico competente a seguito di verifiche e prove specifiche.

Si rileva che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas posta nel locale ripostiglio.

Terminali di diffusione: termosifoni in ghisa.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con la medesima caldaia murale di cui il precedente punto.

Da ricerche effettuate risulta che l'immobile in oggetto non è fornito di Attestato di Conformità Energetica e/o Attestato di Prestazione Energetica.

L'altezza utile interna è dei locali di abitazione risulta essere cm. 275.



Il locale autorimessa singolo, il cui accesso avviene direttamente dalla via, è realizzato in muratura intonacata esternamente e tinteggiata; copertura con struttura in legno indi lastre tipo onduline e quindi manto di copertura in tegole di laterizio.

Porta basculante in lamiera zincata con apertura manuale, porta di accesso all'area pertinenziale posteriore in ferro.

Impianto elettrico presente, ma non verificabile il funzionamento e la conformità.

Pavimento in battuto di cemento.

Altezze interne minima cm. 275, max cm. 300



particolare vista esterna fronte strada





particolare vista esterna fronte strada



particolare vista esterna fronte strada



particolare vista interna abitazione: disimpegno notte



particolare vista interna abitazione: soggiorno



particolare vista interna abitazione: soggiorno



particolare vista interna abitazione: cucina



particolare vista interna abitazione: cucina



particolare vista interna abitazione: ripostiglio



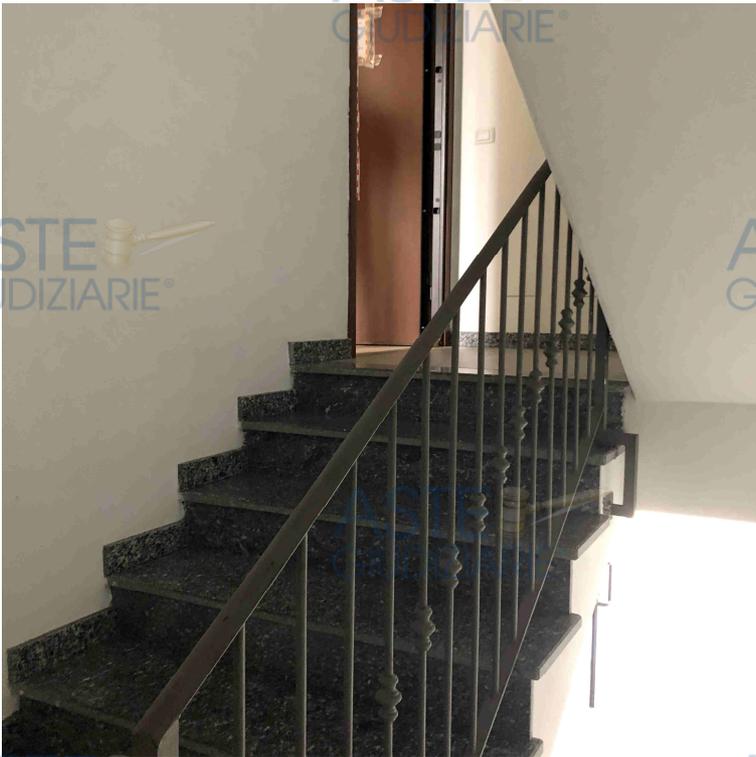
particolare vista interna abitazione: camera



particolare vista interna abitazione: bagno



particolare vista interna abitazione: bagno



particolare vista vano scala



particolare vista vano scala da PT



particolare vista autorimessa





particolare vista autorimessa



particolare vista autorimessa e area antistante



particolare vista area pertinenziale posteriore

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

8.1 *Critero di stima:*

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta per comparazione di beni simili per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Dorno e nelle zone e frazioni limitrofe; si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto della presente e delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

8.2 *Fonti di informazione:*

Ufficio Tecnico del Comune di Dorno, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare

8.3 *Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative;*

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
A. Abitazione	mq. 82,00 c.a.	€ 73.000,00	€ 73.000,00
Balconi	mq. 6,00 c.a.	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Autorimessa (a corpo)	mq. 13,50 c.a.	€ 7.000,00	€ 7.000,00
aree scoperte(a corpo)	mq. 30,00 c.a.	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Totale	€ 84.000,00	€ 84.000,00

8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima:* si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato par ad € 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)

8.5 *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:* Nessuna

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

8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:* visto quanto esposto nei precedenti punti 4.3.1 e 4.3.2, si renderà necessaria la regolarizzazione urbanistica a mezzo di CILA in Sanatoria e successiva regolarizzazione catastale con procedura DOCFA: Costi tecnici stimabili in € 4.500,00 oltre IVA e Cassa professionale; restano pure esclusi gli importi derivanti da sanzioni e diritti comunali/catastali quantificabili in € 1.500,00 c.a.

8.8 *Data del sopralluogo:* 23 Ottobre 2024

8.9 *Amministratore:* non presente

8.10 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia : € 84.000,00 (otantaquattromila/00).



Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15% (circa): € **71.500,00**
(settantunomilacinquecento/00)



Pavia li 18 Dicembre 2024



Il Perito
Geom. Claudio Leoni



Allegati :

- all. "A" : visura catastale storica abitazione e locale autorimessa
- all. "B" : schede catastali abitazione e locale autorimessa
- all. "C" : estratto di mappa catastale
- all. "D" : elaborato planimetrico
- all. "E" : ispezione Conservatoria RR.II.
- all. "F" : copia atto provenienza

