



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

286/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. FRANCESCO ROCCA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Vigevano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Claudio Fiore

CF:FRICLD75P26Z112B

con studio in ZAVATTARELLO (PV) Fraz. Cascine n. 25

telefono: 3346728104

email: geometra.fioreclaudio@gmail.com

PEC: claudio.fiore@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 286/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a MORTARA Via Ettore Schinelli 8, della superficie commerciale di **160,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare indipendente (Villetta Unifamiliare) disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva su 4 lati. Il Piano terra ha un accesso pedonale e carraio da cancelletto e cancello su strada comunale. L'abitazione al Piano terra è composta da un ripostiglio, una cantina e diimpegno, al Piano primo, da cui si accede mediante 2 scale interne e 1 scala esterna, è composta da due camere matrimoniale e singola con balconi, una tinello, un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno. Il Box al Piano Terreno, con accesso da corte di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,10 - 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1487 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria F754, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA ETTORE SCHINELLI n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Coerenze: a nord corte di proprietà verso mapp. 293 - a est corte di proprietà verso mapp. 1993,989,991- a sud sub. 3 e corte di proprietà verso mapp. 400 - a ovest corte di proprietà verso via Ettore Schinelli

Variazione del 10/10/2016 Pratica n. PV0135760 in atti dal 10/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71687.1/2016) soppressione del mappale 418 e formazione del mapp. 1487

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1995.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1487 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria F754, categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 113,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ETTORE SCHINELLI n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Coerenze: a nord Sub. 4 - a est corte di proprietà verso mapp. 1993,989,991- a sud corte di proprietà verso mapp. 400 - a ovest corte di proprietà verso via Ettore Schinelli

Variazione del 10/10/2016 Pratica n. PV0135760 in atti dal 10/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71687.1/2016) soppressione del mappale 418 e formazione del mapp. 1487

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 160,72 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 37,20 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 133.681,60 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 113.629,36 |
| Data di conclusione della relazione: | 09/06/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato con accesso a tutto l'Immobile.
Immobile occupato di fatto dalla proprietà, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

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: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI PAVIA ai nn. 4384 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Ag. Entrate Vigevano ai nn. 6764-5121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 28/09/2005), con atto stipulato il 28/09/2005 a firma di Dott. Di Giorgi Monica ai nn. Rep. 11961 di repertorio, registrato il 13/10/2005 a PI Vigevano ai nn. 7189.1/2005.

Con variazione del 10/10/2016 Pratica n. PV0135760 in atti dal 10/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71687.1/2016) si sono costituiti i mapp. 1487 sub. 3-4 DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 418

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 28/09/2005), con atto stipulato il 28/09/2005 a firma di Dott. Di Giorgi Monica ai nn. Rep. 11961 di repertorio, registrato il 13/10/2005 a PI Vigevano ai nn. 7189.1/2005.

Con variazione del 10/10/2016 Pratica n. PV0135760 in atti dal 10/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71687.1/2016) si sono costituiti i mapp. 1487 sub. 3-4 DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 418

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Scrittura Privata (dal 12/07/1994 fino al 26/10/2002), con atto stipulato il 12/07/1994 a firma di DOTT. CATALANO ai nn. Rep.727 - UR V.2V n. 69 di repertorio, registrato il 22/07/1994 a ADE Mortara ai nn. Voltura 9413.1/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Scrittura Privata (dal 12/07/1994 fino al 26/10/2002), con atto stipulato il 12/07/1994 a firma di DOTT. CATALANO ai nn. Rep.727 - UR V.2V n. 69 di repertorio, registrato il 22/07/1994 a ADE Mortara ai nn. Voltura 9413.1/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di Successione (dal 26/10/2002 fino al 21/04/2004), con atto stipulato il 26/10/2002 a firma di UR Sede MORTARA ai nn. Vol. 610

A ai nn. Voltura 136824.1/2003.
24.1/2003 - Pratica n. 143611 in atti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di Successione (dal 26/10/2002 fino al 21/04/2004), con atto stipulato il 26/10/2002 a firma di UR Sede MORTARA ai nn. Vol. 610

MORTARA ai nn. Voltura 136824.1/2003.
. 136824.1/2003 - Pratica n. 143611 in atti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di Denuncia di Successione (dal 26/10/2002 fino al 21/04/2004), con atto stipulato il 26/10/2002 a firma di UR Sede MORTARA ai nn. Vol. 610

MORTARA ai nn. Voltura 136824.1/2003.
ra n. 136824.1/2003 - Pratica n. 143611 in atti





dal 10/04/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 21/04/2004 fino al 28/09/2005), con atto stipulato il 21/04/2004 a firma di Dott. Andolfi Giovanni ai nn. Rep. 20699 di repertorio, registrato il 03/05/2004 a PI Vigevano ai nn. 2532.1/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 21/04/2004 fino al 28/09/2005), con atto stipulato il 21/04/2004 a firma di Dott. Andolfi Giovanni ai nn. Rep. 20699 di repertorio, registrato il 03/05/2004 a PI Vigevano ai nn. 2532.1/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Concessione Edilizia N. **PE 83-1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e Ampliamento, presentata il 22/04/1994 con il n. 5092 di protocollo, rilasciata il 08/06/1994 con il n. 83/994 di protocollo

Variante concessione Edilizia N. **P.E 86-1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 23/05/1995 con il n. 7358 di protocollo, rilasciata il 20/07/1995, agibilità del 28/08/1995 con il n. 874 di protocollo

Costruzione edilizia N. **P.E. 111-1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/10/1960, rilasciata il 28/12/1960 con il n. 14432 di protocollo

Richiesta concessione edilizia N. **P.E. 110-1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Box e balcone, presentata il 03/11/1998 con il n. 15743 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parti murarie sotto scala esterna e piccolo porticato a confine fronte strada

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione parti esterne non autorizzabili

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni e carico e trasporti dei materiali di risulta in Discarica autorizzata: €6.700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione spazi interni e aperture

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa per aggiornamento planimetrie



catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per nuova distribuzione spazi interni comprensivo di oneri: €1.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Distribuzione spazi interni - aperture e accesso scala esterna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia Scia in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria comprensivo di allegati e oneri: €2.800,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MORTARA VIA ETTORE SCHINELLI 8

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MORTARA Via Ettore Schinelli 8, della superficie commerciale di **160,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare indipendente (Villetta Unifamiliare) disposta su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva su 4 lati. Il Piano terra ha un accesso pedonale e carraio da cancelletto e cancello su strada comunale. L'abitazione al Piano terra è composta da un ripostiglio, una cantina e diimpegno, al Piano primo, da cui si accede mediante 2 scale interne e 1 scala esterna, è composta da due camere matrimoniale e singola con balconi, una tinello, un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno. Il Box al Piano Terreno, con accesso da corte di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,10 - 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1487 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria F754, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA ETTORE SCHINELLI n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO



Coerenze: a nord corte di proprietà verso mapp. 293 - a est corte di proprietà verso mapp. 1993,989,991- a sud sub. 3 e corte di proprietà verso mapp. 400 - a ovest corte di proprietà verso via Ettore Schinelli

Variazione del 10/10/2016 Pratica n. PV0135760 in atti dal 10/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71687.1/2016) soppressione del mappale 418 e formazione del mapp. 1487

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
centro commerciale
municipio
centro sportivo



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1 Km
autobus distante 1,1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in Mediocre stato di manutenzione e ha caratteristiche tipiche della zona, con strutture miste in C.A e Muratura, solai in latero-cemento, copertura su sottotetto in latero-cemento con sovrastante manto di copertura superficiale in lastre.

- Condizioni di stabilità delle strutture appaiono in buono stato
- Copertura superficiale in Lastre in pessimo stato di conservazione
- Canali, pluviali e lattoneria in genere in mediocre stato di conservazione
- Intonaco in malta di calce esterno in buono stato di conservazione
- Tinteggiature esterne in mediocre stato di conservazione



- Serramenti interni in legno con vetro singolo in buono stato di conservazione
- Pavimento e rivestimenti in ceramica in buono stato di conservazione
- Intonaco in malta di calce interno in buono stato di conservazione
- Tinteggiature interne in buono stato di conservazione
- Porte interne in legno in buono stato di conservazione
- Impianto di riscaldamento e idro-sanitario a metano di tipo tradizionale con caldaia murale e terminali in ghisa su pareti in buono stato di conservazione
- Scale interne rivestita di marmo in buono stato di conservazione
- Portoncino di ingresso blindato in buono stato di conservazione
- Porta basculante box zincata in buono stato di conservazione
- Impianto elettrico, in buono stato di conservazione
- L'Area esterna in parte pavimentata e in parte a verde si presenta in ordine.



CLASSE ENERGETICA:

[331,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1810200037815 registrata in data 18/11/2015

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione P.1 | 136,29 | x | 100 % | = | 136,29 |
| Cantine e Ripostigli P.T. | 74,10 | x | 30 % | = | 22,23 |
| Balconi | 8,80 | x | 25 % | = | 2,20 |
| Totale: | 219,19 | | | | 160,72 |

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1487 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria F754, categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 113,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ETTORE SCHINELLI n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
- Coerenze: a nord Sub. 4 - a est corte di proprietà verso mapp. 1993,989,991- a sud corte di proprietà verso mapp. 400 - a ovest corte di proprietà verso via Ettore Schinelli
- Variazione del 10/10/2016 Pratica n. PV0135760 in atti dal 10/10/2016 BONIFICA





IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71687.1/2016) soppressione del mappale 418 e formazione del mapp. 1487



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box | 62,00 | x | 60 % | = | 37,20 |
| Totale: | 62,00 | | | | 37,20 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio Immobiliare online

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 531,25 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare online

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.018,52 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliare

Valore minimo: 590,00

Valore massimo: 800,00

Operatori del settore immobiliare della zona

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 900,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 160,72 | x | 730,00 | = | 117.325,60 |
| Valore superficie accessori: | 37,20 | x | 730,00 | = | 27.156,00 |





144.481,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 144.481,60****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 144.481,60****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Operatori del settore immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | villa singola | 160,72 | 37,20 | 144.481,60 | 144.481,60 |
| | | | | 144.481,60 € | 144.481,60 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.800,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.681,60****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.052,24**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 113.629,36

data 09/06/2025



il tecnico incaricato
Geom. Claudio Fiore

