



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -



Esecuzione Forzata

promossa da



MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL



contro



XXXXXXXXXX
n. Gen. Rep. **290 / 2025**

Giudice: Dott. Francesco ROCCA
Custode: IVG PAVIA



RAPPORTO DI STIMA

DI UN APPARTAMENTO CON CANTINA

IN CERTOSA DI PAVIA (PV) VIA E. MONTALE 15



Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU

C.F. BRL MFR 66M58 G388K - P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia - Via Scopoli 12

Telefono 0382 - 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com



Giudice Dott. Francesco ROCCA

Custode : IVG Pavia

Perito geom. Maria Francesca BARILI



Lotto UNICO
Appartamento e Cantina
in Certosa di Pavia (PV) Via E. Montale 15

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



**PROSPETTO PRINCIPALE DEL CONDOMINIO ORCHIDEA
DI CUI FANNO PARTE LE U.I. OGGETTO DI STIMA**

Appartamento a piano terra con cantina a piano interrato, in Certosa di Pavia (PV)
Via E. Montale 15, intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1/2

Trattasi di

Un appartamento a piano terra, con accesso pedonale dal civico 15 di Via E. Montale, attraverso cortile condominiale, con cantina a piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, un bagno e una camera.

La cantina è costituita da un unico locale si trova a piano interrato.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di mq **58,13**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Giudice Dott. Francesco ROCCA
Custode : IVG Pavia
Perito geom. Maria Francesca BARILI

Identificazione Catastale:

Intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 2

APPARTAMENTO						
COMUNE DI CERTOSA DI PAVIA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
A/1	1459 sub 21	Via E. Montale 15 – Piano T	A/3	3	Vani 2,5 Mq 62	€ 109,75

Coerenze dell'appartamento

a Nord, Ovest e Sud mapp 1459/1 B.C.N.C., a Est mapp 1459 sub 20 e corridoio condominiale.

Finiture dell'appartamento

L'appartamento presenta :

pavimenti in ceramica in tutti i locali, serramenti in legno,
un bagno è completo di doccia, bidet, vaso igienico, lavabo, lavatrice,
le finestre sono in legno con vetri termocamera, persiane in legno con inferriate e zanzariere,
le porte interne sono cieche in legno,
il portoncino d'ingresso è blindato,
è presente un giardino in uso esclusivo
l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio

Cantina a piano interrato, in Certosa di Pavia (PV) Via E. Montale 15, intestata a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 2 e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 2

Trattasi di

Una cantina a piano interrato, con accesso interno dal vano scala condominiale ed esterno dalla rampa di accesso al corsetto dei box.

La cantina è composta da un unico locale con porta di accesso in ferro.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di mq 6,21

Identificazione Catastale:

Intestata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1 / 2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 2

CANTINA						
COMUNE DI CERTOSA DI PAVIA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
A/1	1459 sub 106	Via E. Montale 15 – Piano S1	C/2	2	Mq 7	€ 4,91

Coerenze della cantina

a Nord e Sud mapp 1459/1 B.C.N.C., a Est cantina sub 88 di altra proprietà e a Ovest cantine sub 13, 107 e 108 di altre proprietà.

Finiture della cantina

La cantina presenta :

pavimento in ceramica e pareti in battuto di cemento,

Giudice Dott. Francesco ROCCA
Custode : IVG Pavia
Perito geom. Maria Francesca BARILI

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio denominato Orchidea A.

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 22/10/2025, l'appartamento con cantina risultavano liberi; è stato effettuato accesso forzato da parte del Custode IVG Pavia.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano - Pubblico Ufficiale Notaio Quaggia Luciano di Milano repertorio 222989/39342 del 10/09/2009; **iscrizione** presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 07/10/2009 ai nn. 20381/4033 - concessione a garanzia di mutuo importo capitale iniziale € 155.000,00 - Interesse annuo 2,35 % - durata 30 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in Milano - Pubblico Ufficiale Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Pavia rep. 4784 del 25/06/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 25/07/2025 ai nn. 15491/10602 - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di CONDOMINIO ORCHIDEA A con sede in Certosa di Pavia (PV) - Pubblico Ufficiale Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Pavia rep. 5421 del 22/07/25, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 01/08/2025 ai nn. 16336/11178 - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1/2

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dagli esecutati, dalla Società Cooperativa Edilizia Bertagnetta 32 con scrittura privata autenticata e depositata in atti dal Notaio Sergio Calesella di Corsico del 12.02.2019 rep. 34802/13595, registrato a Milano DP 1 il 18.02.2019 al n. 7287 serie 1T - trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pavia il 18.02.2019 n. 2561/1654, **proprietari per la quota di 1/1 dal 12.02.2019 ad oggi.**

Precedenti proprietari

Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificato il Complesso Condominiale sono stati acquisiti dalla Società Cooperativa Edilizia Bertagnetta 32 da Stedil di Stasi Luigi - atto Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pavia il 30.07.2004 n. 15604/8921.

Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificat
acquisiti dalla Società Cooperativa Edilizia Bertagnetta 32

Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pavia il 30.07.2004 n. 15605/8922.

Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificato il Complesso Condominiale sono stati

Giudice Dott. Francesco ROCCA

Custode : IVG Pavia

Perito geom. Maria Francesca BARILI

Alcuni terreni e quote di altri terreni sui quali è stato edificato il Complesso Condominiale sono stati

Precedentemente i terreni erano di proprietà di . Ticozzelli Carlo, Ticozzelli Gian Carla, Ticozzelli Antonio, Ticozzelli Maria Elena, Ticozzelli Giuliana Francesca, Ticozzelli Giuseppe Ernesto, Ticozzelli Gianfranco.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Condominio Orchidea A, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, si trova nella zona periferica del comune di Certosa di Pavia (abitanti circa 5.600).

Il comune è situato nella pianura pavese, a nord della città di Pavia, lungo la Strada Statale 35, che collega Pavia a Milano. È noto per la presenza della storica Certosa di Pavia, importante complesso monumentale e meta turistica.

(Wikipedia)

Il contesto edificato presenta fabbricati a destinazione residenziale.

La zona non presenta traffico rilevante e la strada di accesso offre buone possibilità di parcheggio.

La zona risulta discretamente servita da mezzi pubblici (stazione ferroviaria e autobus) e dai principali servizi di primaria necessità.

Il fabbricato si presenta nella sua globalità in MEDIOCRE stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: Comune di Certosa di Pavia.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nel centro del Comune di Certosa di Pavia.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Certosa di Pavia si trova a circa km 8 da Pavia e a circa km 30 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: scuole, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, bar, luoghi di culto, trattorie.

6) PRATICHE EDILIZIE

Durante il sopralluogo non sono state rilevate opere difformi, rispetto alle planimetrie catastali.

Dall'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Certosa di Pavia, alla data della presente relazione non sono state recuperate le Pratiche Edilizie di costruzione del fabbricato.

Sarà premura dello scrivente Ausiliario trasmettere le Pratiche Edilizie che il Comune dovesse recuperare.

7) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il complesso condominiale, di cui fanno parte le u.i. oggetto di pignoramento, è denominato ORCHIDEA A, amministrato dallo Studio TESTA SRL del rag. Marco Testa con sede in Pavia Via Breventano 36, 27100 – Tel. 0382 466941- e-mail: info@studiotestasrl.it

All'appartamento competono millesimi 17,90 e alla cantina competono millesimi 0,29.

L'Amministratore ha comunicato che le spese preventive ordinarie (esercizio 01.09.24-30.08.25) ammontano a € 602,00 per l'appartamento e a € 6,20 per la cantina, inoltre, alla data della presente relazione, risulta un passivo degli esercizi condominiali precedenti pari a € 1.590,07 per l'appartamento e € 55,23 per la cantina.

L'Amministratore ha infine comunicato che il condominio ha deliberato un fondo per manutenzioni (esercizio 01.09.24-30.08.25) con quota di competenza degli esecutati pari a € 545,70.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; è provvisto di cortile condominiale.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
LOTTO 001					
APPARTAMENTO					
1) Locali residenziali PT	58,13	1	58,13	Est, Sud, Ovest	Buono
2) Cantina PS1	6220	0,250	1,56	Nord	Mediocri
Superficie commerciale			59,68		

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Certosa di Pavia, per immobili analoghi a quello della presente stima pari a **€/mq 1.200,00 per l'appartamento e cantina**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Certosa di Pavia, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2025.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento P 2°-S1	mq 59,68	€ 71.616,00	€ 71.616,00
Totale		€ 71.616,00	€ 71.616,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 10.742,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

9) PREZZO A BASE D'ASTA

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

LOTTO UNICO

€ 60.873,60

Euro sessantamila ottocostettantatre / 60

Pavia, 15 Dicembre 2025

Giudice Dott. Francesco ROCCA
Custode : IVG Pavia
Perito geom. Maria Francesca BARILI



Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Copia atto di acquisto Notaio Quaggia del 10/09/2009
- Documentazione condominiale
- Quotazioni immobiliari



Giudice Dott. Francesco ROCCA
Custode : IVG Pavia
Perito geom. Maria Francesca BARILI

