



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS
OMISSIS



N. Gen. Rep. 328/2025



Giudice: **Dott. Alessandro Maiola**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**



RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G



con recapito professionale c/o Labora in Pavia (PV) via Luigi Porta,14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.i



Rapporto di stima CTU



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Unità immobiliare sito in Torrevecchia Pia via Berlinguer, 16 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da: S1- due cantine; PT soggiorno, cucina, bagno e due verande; P1 tre camere da letto, bagno e balcone. Completa l'unità un giardino/cortile. Identificato in catasto fabbricati:
- Comune di Torrevecchia Pia: sez. A, foglio 4, mappale 506 sub. 4; categoria A/7; classe 2; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 335,70 €; posto al piano T-1-S1

2. QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Unità immobiliare sito in Torrevecchia Pia via Berlinguer, 16 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i proprietari risultavano coniugati in regime di separazione di beni.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Alessandra Zizanovich di Milano del 05/05/2009 rep. n. 14630, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano2 in data 11/05/2009 ai nn. 56006/10827.
- **Pignoramento** a favore di P&G Società di Gestione del Risparmio spa e contro OMISSIS, a firma del UNEP del Tribunale di Pavia repertorio 6125 del 16/08/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 09/09/2025 ai nn. 86415/125716 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO



Valutazione a corpo
riduzione 15% per assenza di
garanzia per vizi
Difformità urbanistiche
TOT



€ 141.000,00

€ 21.150,00

€ 2.000,00

€ 117.850,00



Arrotondato € 118.000,00



Rapporto di stima CTU



Pag. 3 / 10

Beni in Torrevecchia Pia (PV) via Berlinguer, 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sito in Torrevecchia Pia via Berlinguer, 16 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da: S1- due cantine; PT soggiorno, cucina, bagno e due verande; P1 tre camere da letto, bagno e balcone. Completa l'unità un giardino/cortile.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Torrevecchia Pia: sez. A, foglio 4, mappale 506 sub. 4; categoria A/7; classe 2; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 335,70 €; posto al piano T-1-S1.

Sopralluogo effettuato in data 4 marzo 2026

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di espansione sita in prossimità del centro del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuole di vario ordine e grado, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Torrevecchia Pia è un comune situato nell'area nord-orientale della provincia di Pavia caratterizzato da un territorio pianeggiante. Dal punto di vista urbanistico, il comune presenta una struttura policentrica che aggrega al nucleo principale le frazioni di Vigonzone, Zibido al Lambro e Cassina Bianca. Ha subito una trasformazione strutturale verso il terziario e il pendolarismo professionale. Questo cambiamento è stato agevolato dalla vicinanza dell'asse viario della Strada Statale 412 della Val Tidone, che funge da principale arteria di collegamento con la Tangenziale Ovest di Milano e Pavia. Le principali attività svolte sono legate all'agricoltura.

3. STATO DI POSSESSO:

I Sig.ri OMISSIS risultano essere i proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno delle unità in oggetto.

Al momento dell'acquisto i proprietari risultavano coniugati in regime di separazione di beni.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura 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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS , a seguito di atto notarile del Notaio Alessandra Zizanovich di Milano del 05/05/2009 rep. n. 14630/6286, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano2 in data 11/05/2009 ai nn. 56006/10827.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS , a firma del UNEP del Tribunale di Pavia repertorio 6125 del 16/08/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 09/09/2025 ai nn. 86415/125716 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Presenza di un' apertura sul prospetto principale per ispezione del sottotetto

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2026/2027.

Unità immobiliare

€ 1.500,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS proprietari per 1/2 dell' intra quota ciascuno dal 14/11/2007 contro OMISSIS ad oggi in forza di scrittura privata di permuta a firma di Notaio Zizanovich Alessandra di Milano del 5/5/2009 rep. n. 14629, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano2 in data 11/05/2009 ai nn. 56004/34209.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietaria dell' intra quota dal 06/03/2006 al 14/11/2007 contro OMISSIS in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Zizanovich Alessandra di Milano del 06/03/2006 rep. n. 7439, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano2 in data 13/03/2006 ai nn. 37326 /18734.
- OMISSIS proprietario dell' intra quota per titoli antecedenti al ventennio sino al 06/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Zizanovich Alessandra di Milano del 06/03/2006 rep. n. 7439, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano2 in data 13/03/2006 ai nn. 37326 /18734..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Concessione Edilizia del 24/04/1993 con PE 26/92
- Concessione Edilizia del 14/07/1994 con PE 18/94
- Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Torrevecchia Pia in data 12/09/2002 prot. n.4470

Descrizione unità immobiliare

L'immobile è una villetta a schiera di testa sviluppata su due piani fuori terra e un piano seminterrato, collegati internamente da scale a rampe rettilinee. La proprietà è interamente recintata e circondata su tre lati da un giardino e un cortile pertinenziale. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un cancelletto pedonale o un cancello carraio elettrificato. L' unità immobiliare è composta da due piani fuori terra ed uno seminterrato uniti tra loro da scale interne a rampe rettilinee rivestite sia nell' alzata che nella pedata da lastre in pietra lucidata.

Il piano seminterrato è composto da due ampi locali cantina, il riscaldamento è garantito da un camino.

Il piano terra si apre su un ampio soggiorno che conduce al disimpegno, alla cucina abitabile e a un bagno di servizio; lo spazio esterno è arricchito da un loggiato sul prospetto principale e da un balcone sul retro. Salendo al primo piano, un disimpegno distributivo serve la zona notte, composta da una camera matrimoniale, due ulteriori camere (di cui una adibita a studio) e un bagno padronale, oltre a un balcone affacciato sulla facciata principale. Mentre i piani abitativi presentano un'altezza interna di circa 2,70 metri, il piano seminterrato ha un'altezza di circa 2,20 metri.

Le finiture interne sono di qualità ordinaria e si presentano in discreto stato manutentivo. La pavimentazione, uniformemente posata in diagonale, è in ceramica in tutto l'immobile, sebbene nei bagni sia stato utilizzato un formato ridotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti ceramici che raggiungono l'altezza di 2,10 metri nei bagni e di 1,80 metri in cucina. La sicurezza è garantita da una porta d'ingresso blindata con serratura a doppia mappa, serramenti in legno con vetrocamera, persiane in legno e inferriate.

Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e produzione di acqua calda sanitaria, oltre ai consueti impianti TV, gas, idrico-sanitario, elettrico e citofonico. Si segnala inoltre la presenza di un camino al piano seminterrato e di una stufa a pellet al piano terra.

In merito allo stato di conservazione, l'appartamento richiede interventi di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura delle pareti. Tuttavia, si evidenzia una criticità nel bagno al primo piano, dove la presenza di ponti termici e una scarsa aerazione hanno causato la formazione di muffe nere tra le pareti e il soffitto. Infine, i serramenti esterni e le persiane versano in cattivo stato e necessitano di manutenzione straordinaria, mentre il sottotetto risulta accessibile esclusivamente da un'apertura posta sul prospetto principale.

Identificato in catasto:

- Comune di Torrevecchia Pia: sez. A, foglio 4, mappale 506 sub. 4; categoria A/7; classe 2; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 335,70 €; posto al piano T-1-S1.
- Coerenze al catasto terreni in un sol corpo al contorno in senso orario: foglio 4 particella 535; via Berlinguer; foglio 4 particella 507; altra proprietà. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
S1	Cantina	20,60	Sud-Ovest	Sufficienti
S1	Cantina	28,00	Nord-Est	Sufficienti
PT	Cucina	9,50	Nord-Est	Buone
PT	Bagno	3,10	Nord-Est	Sufficienti

PT	Disimpegno	1,80	Interno	Buone
PT	Soggiorno	28,00	Sud-Ovest	Sufficienti
PT	Veranda	6,80	Nord-Est	Sufficienti
PT	Veranda	4,50	Sud-Ovest	Sufficienti
P1	Camera	14,70	Nord-Ovest	Sufficienti
P1	Camera	11,50	Sud-Ovest	Sufficienti
P1	Camera	9,00	Sud-Ovest	Buone
P1	Bagno	5,80	Nord-Ovest	Scarse
P1	Disimpegno	3,50	Interno	Sufficienti
P1	Balcone	3,70	Nord-Est	Sufficienti
PT	Cortile	245,00	Nord-Est	Sufficienti

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	120,50	1	120,50
Cantina	65,00	0,25	16,25
Verande	13,25	0,35	4,64
Balcone	3,70	0,33	1,22
Cortile	245,00	0,02	4,90
Totale			147,51

Nota-**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso immobile :	tipologia: portoncino pedonale in ferro con apertura elettrica: cancello carraio in ferro con apertura automatizzata. condizioni: sufficienti
Porta Ingresso	Porta in blindata con serratura a doppi a mappa, condizioni sufficienti
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: scarse protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse
Infissi interni:	tamburato cieco: condizione sufficienti
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiate, condizioni: scarse
Pareti interne:	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
Pavim. Bagno:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
Rivestimento cucina:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
Rivestimento bagno:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna	tipologia: terrestre
Antifurto:	assente
Citofonico:	tipologia: citofono
Condizionamento:	tipologia: a split interni con motocondensante esterna
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
Termico:	tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio, alimentazione: metano

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, **la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Torrevecchia Pia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Valore diritto e quota
	Villetta di testa con giardino	€ 141.000,00
	Totale	€ 141.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 21.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (per la sola presentazione di un progetto di massima e studio di fattibilità).	2.000,00
Sanzioni ed oneri comunali (da verificare successivamente la presentazione di eventuali progetti di massima)	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 117.850,00

Arrotondato

€ 118.000,00

Il sottoscritto deposita telematicamente la presente relazione comprensiva di allegati e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 16/03/2026

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documentazione comunale
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita

