

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. 382/2024

Giudice: **Dott. Francesca Paola Claris Appiani**
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.it

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 1 / 10

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Bornasco via Mazzini, 5 di proprietà del OMISSIS per l'intera quota composta da: al piano primo, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto; al piano secondo locali di sgombero e bagno; annessa cantina al piano seminterrato
Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Bornasco: Sezione Urbana. A; foglio 2; mappale 544; sub 44; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 285,34 €; posto al piano S1-1-2.

B. Autorimessa sita in in Bornasco via Mazzini, 5 di proprietà del OMISSIS per l'intera quota composta da un unico locale.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Bornasco: Sezione Urbana. A; foglio 2; mappale 544; sub 73; categoria C/6; classe 2; Consistenza 18 mq; rendita catastale: 36,26 €; posto al piano S1

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Appartamento ed autorimessa sono di proprietà, per l'intero, del OMISSIS

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

Al momento dell' acquisto (atto di trasferimento) , la proprietà risultava

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario dell' UNEP Tribunale di Pavia repertorio 6606 del 23/08/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/10/2024 ai nn. 18079/12781 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sup commerciale
riduzione 15% per
assenza di garanzia per
vizi
Regolarizzazione
catasto
Regolarizzazione
urbanistica
Sanzioni ed oneri
comunali
TOT

mq 117,51 €/mq 880,00 € 103.412,32

€ 15.511,85

700,00

2.500,00

Da quantificare
€ 87.900,47

Arrotondato € 88.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 3 / 10

Beni in Bornasco (PV) via Mazzini, 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sito in Bornasco via Mazzini, 5 di proprietà del OMISSIS per l'intera quota composta da: al piano primo, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto; al piano secondo locali di sgombero e bagno; annessa cantina al piano seminterrato
Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Bornasco: Sezione Urbana. A; foglio 2; mappale 544; sub 44; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 285,34 €; posto al piano S1-1-2

B. Autorimessa sita in in Bornasco via Mazzini, 5 di proprietà del OMISSIS per l'intera quota composta da un unico locale

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Bornasco: Sezione Urbana. A; foglio 2; mappale 544; sub 73; categoria C/6; classe 2; Consistenza 18 mq; rendita catastale: 36,26 €; posto al piano S1

Sopralluogo effettuato in data 8 luglio 2019

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, associazioni culturali, scuole, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Bornasco è un comune situato nella provincia di Pavia. Si trova a 10 km al Nord-Ovest di Pavia, la più grande città nelle vicinanze, il quale risulta ben collegato con linee di bus extraurbani. Circondato da campi coltivati, strade di campagna e piccoli corsi d'acqua La sua economia si basa ancora in parte sull'agricoltura: risaie, mais, allevamento, ma anche piccole imprese artigiane ed edilizia.

3. STATO DI POSSESSO:

Appartamento ed autorimessa sono di proprietà, per l'intero, del OMISSIS

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

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:

- //

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario dell' UNEP Tribunale di Pavia repertorio 6606 del 23/08/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/10/2024 ai nn. 18079/12781 - 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:

Le superfici aero-illuminanti della cucina e del soggiorno non rispettano i parametri richiesti dal regolamento di igiene, si dovrà sostituire il presente parapetto con uno in ferro a disegno semplice in modo da garantire una corretta illuminazione ed areazione.

Nel bagno al P2 è stata realizzata un'apertura che collega il servizio igienico con il locale attiguo.

4.3.2. Conformità catastale:

Nel bagno al P2 è stata realizzata un'apertura che collega il servizio igienico con il locale attiguo

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione.
Appartamento, posto auto

€ 850,00

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

Totale spese gestione 2024 appartamento,
cantina e autorimessa

€ 3.111,44

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 5 / 10

Spese gestione 2025 al momento della perizia
per appartamento, cantina e autorimessa

€ 283,58

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Bonus 110 risultano scaduti

Note:

€ 3.939,49

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietario per la quota intera dal 16/01/2019 contro OMISSIS ad oggi in forza di decreto di trasferimento immobili a firma del Tribunale di Pavia del 16/01/2019 rep. n. 19/2019, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/02/2019 ai nn. 979/1595.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietario per la quota intera dal 09/09/2009 contro OMISSIS, in forza di atto di atto compravendita a firma del Notaio De Martini Paolo di Settimo Milanese del 09/09/2009 rep. n. 85864/14308, trascritto presso trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/09/2009 ai nn. 12017/19551. OMISSIS proprietaria per la quota intera dal 06/10/2003 contro OMISSIS, in forza di atto di atto compravendita a firma del Notaio De Martini Paolo di Settimo Milanese del 06/10/2003 rep. n. 37640, trascritto presso trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/10/2003 ai nn. 11648/20263

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Concessione Edilizia n. 9/97 rilasciata dal Comune di Bornasco il 28-10-1997
- Concessione Edilizia P.E. n. 10/98 quale variante alla Concessione Edilizia n. 9/97 rilasciata dal Comune di Bornasco il 18-06-1998
- Certificato di abitabilità o agibilità relativo alle pratiche 9/97 – variante 16/98 rilasciata dal Comune di Bornasco il 20-07-1999.
- Denuncia di inizio attività prot. n. 2643 del 01-06-2010 per lavori al piano sottotetto.

Descrizione appartamento ed autorimessa

Il compendio immobiliare è costituito da più edifici disposti attorno a una corte comune. L'unità immobiliare in oggetto si trova in un fabbricato composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, collegati tra loro tramite scale a rampe rettilinee e ascensore. I piani fuori terra sono prevalentemente destinati a uso residenziale, mentre il piano seminterrato ospita spazi comuni, cantine e box auto.

L'appartamento si sviluppa su due livelli. Al primo piano si trovano: un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno che distribuisce l'accesso a un ripostiglio, un bagno e due camere

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 6 / 10

da letto, di cui una matrimoniale. Completano il piano due balconi, affacciati rispettivamente sul prospetto principale e su quello secondario.

Il piano superiore, ovvero il sottotetto, è collegato tramite una scala in legno a rampe rettilinee e si presenta come un unico locale con annesso un piccolo bagno di servizio. Si precisa che il sottotetto è classificato come locale di sgombero. L'altezza interna è di circa 2,70 metri al primo piano, mentre nel sottotetto l'altezza media è di circa 1,70 metri.

Le finiture interne sono di livello ordinario e in discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato posato in diagonale al primo piano, fatta eccezione per il bagno dove il formato delle piastrelle è ridotto. Nel sottotetto i pavimenti sono in ceramica, posati in modo lineare. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni, dove è presente un rivestimento ceramico fino a un'altezza di 2,10 metri al primo piano e a tutta altezza nel sottotetto. Anche la cucina presenta un rivestimento ceramico, fino a circa 1,60 metri di altezza. I serramenti esterni sono in legno, corredati da persiane anch'esse in legno, mentre quelli interni sono realizzati in tamburato cieco. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia per la produzione di acqua calda e radiatori in alluminio. L'immobile è dotato degli impianti: TV, gas, idrico-sanitario, elettrico e citofonico. La porta d'ingresso è in legno, con serratura a doppia mappa.

Completa la proprietà una piccola cantina situata al piano seminterrato. Sempre al piano seminterrato si trova l'autorimessa, composta da un unico locale con porta basculante in lamiera zincata.

L'appartamento si presenta in buone condizioni generali; si rendono necessari solo interventi di manutenzione ordinaria, come la revisione delle persiane e dei serramenti esterni.

Identificato in catasto:

- Comune di Bornasco: Sezione Urbana. A; foglio 2; mappale 544; sub 44; categoria A/3; classe 3; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 285,34 €; posto al piano S1-1-2

Coerenze appartamento da nord in senso orario:

altra proprietà identificata al sub 43 e parti comuni al sub 6; vuoto su prospetto, altra proprietà, vuoto su cortile interno. Salvo errore come meglio in fatto.

Coerenze cantina da nord in senso orario:

terrapieni; parti comuni identificate al sub 7; altra proprietà identificata al sub 34; altra proprietà identificata al sub 68. Salvo errore come meglio in fatto.

- Comune di Bornasco: Sezione Urbana. A; foglio 2; mappale 544; sub 73; categoria C/6; classe 2; Consistenza 18 mq; rendita catastale: 36,26 €; posto al piano S1

Coerenze autorimessa da nord in senso orario:

parti comuni e sub 1; altra proprietà e sub 72; altra proprietà sub 74; parti comuni. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Soggiorno	18,50	Est	Discrete

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

P1	Cucina	11,90	Est	Discrete
P1	Disimpegno	3,50	Interno	Discrete
P1	Ripostiglio	1,10	Interno	Discrete
P1	Bagno	4,70	Ovest	Discrete
P1	Camera	11,50	Ovest	Discrete
P1	Camera	16,40	Ovest	Discrete
P1	Balconi	23,30	Est e Ovest	Discrete
P2	Locali di sgombero	76,00	Zenitale	Discrete
S1	Cantina	4,20	Interno	Discrete
PT	Autorimessa	16,80	Ovest	Discrete

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	79,60	1	79,60
Balconi	23,30	0,33	7,69
Locali accessori	79,60	0,25	19,90
Cantina	5,30	0,25	1,33
Autorimessa	18,00	0,50	9,00
Totale			117,51

Nota-

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso condominiale :

tipologia: portoncino pedonale in ferro con apertura elettrica: cancello carraio in ferro con apertura automatizzata. condizioni: buone

Porta Ingresso

Porta in legno con serratura a doppi a mappa, condizioni discrete

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	tamburato cieco: condizione buone
	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento
	condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e
	successivamente tinteggiato, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
<i>Pavim. Bagno:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
<i>Rivestimento cucina:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
<i>Rivestimento bagno:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: citofono
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico:</i>	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.

8.2. Fonti di informazione

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

Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pag. 9 /10

8.3. Valutazione corpi				
ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento, Autorimessa e Cantina	117,51	€ 880,00	€ 103.412,32
	Totale			€ 103.412,32

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:	€ 15.511,85
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali	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:

€ 87.900,47

Arrotondato

€ 88.000,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 13/04/2025

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Decreto di trasferimento
- 6- Documentazione comunale
- 7- Bilancio condominiale
- 8- OMI
- 9- Perizia Annerita



Relazione di Stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta