



TRIBUNALE DI PAVIA



Esecuzione Immobiliare n° 408/2024 R.G.E.



ZZZZZ ZZZZZ

contro

XXXXXXX XXXXXX e YYYYYYYY YYYYYY



Giudice dell'Esecuzione Dott. MAIOLA



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.



Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*



Beni in MIRADOLO TERME (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento del Decreto di Trasferimento: Coniugati in regime di comunione dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Giudiziale iscritta a Pavia il 17.04.2023 ai n.ri 7096/1171.
 - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 10.10.2024 ai n.ri 18173/12846.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 24.06.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri Xxxxxx – Yyyyyy e dalla loro famiglia ed è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 185.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 27.750,00
- Altre riduzioni	€ 5.250,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 152.000,00
- Criticità varie:
 - Necessità di rimozione gazebo, cupolini e soppalco, necessità di minimi adeguamenti edili e ripresentazione pratica catastale.

Beni in MIRADOLO TERME (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Villa semindipendente, ad uso residenziale, articolata in piano terra-primi-secondo

con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Miradolo Terme (PV), Via Del Nerone n° 4/3a.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → cortile – giardino di proprietà e autorimessa posta a lato dell'abitazione,
internamente → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, ripostiglio sottoscala, anti-bagno e bagno,
- ▲ piano primo: vano scala, disimpegno, tre camere, anti-bagno, bagno e balcone,
- ▲ piano secondo: sottotetto.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Miradolo Terme (PV):

- ▲ Foglio 6, mappale 1223 sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 8 vani, superficie totale: 140 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 138 mq, Via Del Nerone n° 3A, piano: T – 1 – 2, rendita: € 557,77.
- ▲ Foglio 6, mappale 1223 sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 18 mq, superficie totale: 24 mq, Via Del Nerone n° 3A, piano: T, rendita: 47,41 mq.

Intestati a:

- ▲ Yyyyyyy Yyyyy nato a Xxxxxxx (TO) il XX.XX.XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.
- ▲ Xxxxxx Xxxxxx nata a Xxxxxxx (IM) il XX.XX.XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1223, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1224, Ovest: Via Spinedi, Sud: passaggio comune (mappale 1209), Est: passaggio comune (mappale 1209).

Il bene è pervenuto ai Sig.ri Xxxxxx Xxxxxx e Yyyyyyy Yyyyy a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pavia n° 770/19 di rep. del 30.07.2019 n° cron. 3492/19, trascritto a Pavia il 18.09.2019 ai n.ri 15729/10267. I Sig.ri Xxxxxx e Yyyyyyy, con l'atto di

cui sopra, dichiaravano di essere Coniugati in regime di comunione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una villa semindipendente, ad uso residenziale, articolata in piano terra – primo – secondo con cortile – giardino e autorimessa di proprietà posta a lato dell'abitazione, sito in Miradolo Terme (PV), Via Del Nerone n° 3A.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → cortile – giardino di proprietà e autorimessa posta a lato dell'abitazione,
internamente → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, ripostiglio sottoscala, anti-bagno e bagno,
- ▲ piano primo: vano scala, disimpegno, tre camere, anti-bagno, bagno e balcone,
- ▲ piano secondo: sottotetto.

L'accesso all'abitazione si pratica dalla Via Del Nerone attraverso viabilità interna condominiale e quindi, alla proprietà esclusiva, attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla viabilità interna.

L'immobile risulta essere stato edificato con Denuncia di Inizio Attività n° 4025 PG del 14.07.2006 e n° 6382 PG del 07.11.2009.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del comune di Miradolo Terme. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati a due o tre piani. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche, nonché ampie zone rurali.

Principali collegamenti pubblici: Miradolo Terme è situata a circa 50 Km da Milano e a circa 25 Km da Pavia; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Castel San Giovanni (A21 -

Torino Piacenza) che dista circa 12 Km e di Casalpusterlengo (A1 Milano-Napoli) che dista circa 13 Km. Miradolo Terme è altresì dotata di stazione ferroviaria sulla linea Pavia - Codogno.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 24.06.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri Xxxxxx – Yyyyyy e dalla loro famiglia, ed è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Maria Borlone di Milano, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 08.07.2025 con i Repertori aggiornati al 08.07.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

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:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Pavia il 17.04.2023 ai n.ri 7096/1171 a favore di Zzzzz Zzzzz.

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 10.10.2024 ai n.ri 18173/12846, n° 7290 di rep. del 28.09.2024 notificato dall'Ufficiale giudiziario del

Tribunale di Pavia a favore di Zzzzz Zzzzz e contro Xxxxxx Xxxxxx e Yyyyyy Yyyyy, per la quota di ½ ciascuno.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.G. 6382 del 07.11.2009, si riscontra la conformità dell'immobile al progetto depositato, salvo la mancanza della tramezza a chiusura parziale del sottotetto e la maggior altezza (circa 15 cm) del locale sottotetto. La maggior altezza con un valore medio di 1,90 m rende comunque i locali non idonei alla permanenza di persone.

Nel cortile è poi presente un gazebo con struttura metallica, le finestre a PT sul retro sono protette da cupolini in policarbonato e nel box è stato costruito un basso soppalco ad uso ripostiglio.

Circa la tramezza si ritiene fattibile la sua realizzazione, del pari per la maggior altezza del piano sottotetto è possibile realizzare un controsoffitto in cartongesso, riportando il valore al dato di progetto (da far presente che tutte le villette del complesso hanno le medesime dimensioni). Da rimuovere, invece, il gazebo (dovrebbe provvedere la proprietà), i cupolini e il soppalco.

I costi minimi per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 18.03.2008, si riscontra la conformità dell'immobile, salvo, a livello grafico, l'assenza di una spalletta in muratura nel bagno a PT e la presenza di due tramezze a piano sottotetto. nuovamente, a livello grafico, le altezze del locale sottotetto risultano inferiori.

Una volta regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico, si dovrà procedere a nuovo accatastamento con procedura DOCFA.

Il costo minimo di tale attività sarà indicato nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: come da comunicazione inviata dall'Amministratore, Studio Top 3 s.n.c. di Buttrago (PV), all'immobile competono 18,496 % di proprietà e 18,496 % generali, le spese annue medie risultano pari a € 330,00 circa e, attualmente, risultano da versare anche circa € 800,00 relativi a spese manutentive per cancello e citofoni. Il condominio è denominato "Supercondominio San Riccardo".

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Maria Borlone di Milano, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 08.07.2025 con i Repertori aggiornati al 08.07.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 30.07.2019: Xxxxxx Xxxxxx nata a Xxxxxxx il XX.XX.XX, per la quota di ½ e Yyyyyy Yyyyy nato a Xxxxxxx il Xx.XX.XX, per la quota di ½, a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pavia n° 770/19 di rep. del 30.07.2019, n° cron. 3492/19, trascritto a Pavia il 18.09.2019 ai n.ri 15729/10267, contro Wwwwwww con sede in Wwwwwww.

Dal 30.08.2005 al 18.09.2019: Wwwwwww, con sede in Wwwwwww, a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pavia n° 239/05 di rep. del 12.07.2005, registrato a Pavia il

19.07.2005 al n° 1077 e trascritto il 30.08.2005 ai n.ri 19389/10892.

Ante Ventennio: Zzzzzzzzz, Zzzzzzzzz e Zzzzzzzzz.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche presso l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

Denuncia di Inizio Attività n° 4025 PG del 14.07.2006 e n° 6382 PG del 07.11.2009 in variante depositate da Wwwwwww.

- Il certificato di agibilità dell'edificio indicato come "Supercondominio San Riccardo" risulta rilasciato in data 02.02.2012 al N° 1/2012.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Miradolo Terme, l'immobile di Via Del Nerone n° 3/A è inserito all'interno della zona "Città consolidata – Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti residenziali (B)", zona regolamentata dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Villa semindipendente, ad uso residenziale, articolata in piano terra-primo-secondo con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Miradolo Terme (PV), Via Del Nerone n° 3/A.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: *esternamente* → cortile – giardino di proprietà e autorimessa posta a lato dell'abitazione,
internamente → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, ripostiglio sottoscala, anti-bagno e bagno,
- ▲ piano primo: vano scala, disimpegno, tre camere, anti-bagno, bagno e balcone,
- ▲ piano secondo: sottotetto.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Miradolo Terme (PV):

- ▲ Foglio 6, mappale 1223 sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 8 vani, superficie totale: 140 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 138 mq, Via Del Nerone n° 3A, piano: T – 1 – 2, rendita: € 557,77.
- ▲ Foglio 6, mappale 1223 sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 18 mq, superficie totale: 24 mq, Via Del Nerone n° 3A, piano: T, rendita: 47,41 mq.

Intestati a:

- ▲ Yyyyyyy Yyyyy nato a Xxxxxxx (TO) il XX.XX.XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.
- ▲ Xxxxxx Xxxxxx nata a Xxxxxxx (IM) il XX.XX.XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1223, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 1224, Ovest: Via Spinedi, Sud: passaggio comune, Est (mappale 1209): passaggio comune (mappale 1209).

Il bene è pervenuto ai Sig.ri Xxxxxx Xxxxxx e Yyyyyyy Yyyyy a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pavia n° 770/19 di rep. del 30.07.2019 n° cron. 3492/19, trascritto a Pavia il 18.09.2019 ai n.ri 15729/10267. I Sig.ri Xxxxxx e Yyyyyyy, con l'atto di cui sopra, dichiaravano di essere Coniugati in regime di comunione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
<i>Esternamente</i>			
Cortile – giardino	230 circa		Normali
Box	18,50	Nord	Normali
<i>Internamente</i>			
Soggiorno	25,44	Est	Buone
Cucina	9,00	Ovest	Buone

Disimpegno – Vano scala	8,65		Buone
Ripostiglio sottoscala	2,00		Buone
Anti – bagno	2,17		Buone
Bagno	4,38	Ovest	Buone
PIANO PRIMO			
Disimpegno	2,35		Buone
Camera A	8,82	Ovest	Buone
Camera B	14,39	Est	Buone
Camera C	11,26	Est	Buone
Anti – bagno	2,04		Buone
Bagno	4,55	Ovest	Buone
Balcone	7,68	Est	Buone
PIANO SECONDO			
Sottotetto	43,95	Nord – sud	Buone

Superficie Lorda complessiva piano terra (abitazione):

mq 60,00

Superficie Lorda complessiva piano primo (abitazione):

mq 60,00

Superficie Lorda complessiva piano secondo (sottotetto):

mq 60,00

Superficie Calpestabile complessiva:

mq 136,90

Superficie Commerciale complessiva:

mq 162,00

(vano scala conteggiato una sola volta, sottotetto e box al 50%, balcone al 25% e cortile al 5 %)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato abitativo

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde, con struttura in legno e copertura in tegole; canali, pluviali e lattonerie in genere, in rame, in normali condizioni,
<i>Fondazioni:</i>	non visibili.
<i>Scale:</i>	interna di collegamento con gradini rivestiti in granito, in normali condizioni.
<i>Solai:</i>	solai con struttura mista, in buone condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	struttura parte in muratura e parte in CA, in buone condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno con ante a battente e vetro camera, con gelosie in legno verniciato e zanzariere, in normali condizioni salvo le gelosie che presentano esfoliazione della vernice, <u>NB: la proprietà segnala che rimuoverà le zanzariere all'atto della liberazione.</u>
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne in legno stoppe, in buone condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncini a vista, in buone condizioni,
<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti sono in ceramica al piano terra, in parquet al piano primo e rivestiti con lamina effetto legno a piano sottotetto, in buone condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina, in buone condizioni,
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, tinteggiato, in buone condizioni. A piano

sottotetto, il tetto è a vista.

Tramezzature interne: in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Balcone: pavimento in gres, refilato in serizzo e parapetto in ferro, in buone condizioni.

Cortile: cortile in parte pavimento con piastrelle e in parte adibito a giardino, recinzione in metallo su muretti in calcestruzzo, in buone condizioni.

Box: pavimentazione in ceramica, basculante in metallo pannellata in legno, porta in ferro, pareti intonacate e tinteggiate, tetto in legno a vista, impianto elettrico canalizzato, in buone condizioni.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: posizionato di fianco al cancello pedonale di ingresso.

Elettrico: abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – Impianto funzionante.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso e piatto doccia per il bagno a piano terra, lavello, bidet, vaso e piatto per il bagno a piano primo, vasca idromassaggio a piano sottotetto, il tutto in buone condizioni. Impianto funzionante.

NB: la proprietà segnala che rimuoverà la vasca idromassaggio all'atto della liberazione.

Termico: autonomo a radiatori in alluminio e caldaia posizionata in cucina. Impianto funzionante.

Condizionamento: tre split posizionati nel soggiorno, nella camera B e nel sottotetto.

Altri impianti: presente impianto allarme e videocamera.

NB: la proprietà segnala che rimuoverà detti impianti (allarme e

videocamere) all'atto della liberazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Miradolo Terme. Osservatori del mercato immobiliare. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Villetta	162,00 mq			€ 185.000,00

Valore complessivo del lotto: € 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: € 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 27.750,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti:

€ 4.250,00

Si consideri anche l'abbattimento 15%

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile; riduzione 15%:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni:

€ 1.000,00

Totale spese e decurtazioni:

€ 33.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi €

152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00).

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 09.07.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Verbale sopralluogo,
- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali,
- Copia decreto di trasferimento,



- Comunicazione amministratore,
- Stralcio Pratica edilizia,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.

