
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 411/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **ERMINIO RIZZI**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 411/2024**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 relativamente a Porzione di fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Pieve del Cairo Fraz. Gallia al civ. 2 con accesso dalla via pubblica indi alla corte comune sub.1. Composto da un vano e cucina al Pt con servizio sottoscala, due vani e ripostiglio al P1 oltre a ripostiglio in altro corpo di fabbrica. Trattasi di porzione in pessimo stato e in abbandono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Pieve del Cairo come segue:

Foglio 7 – mappale 224 – sub. 2 - FRAZIONE GALLIA n. 2 Piano T-1 – A4
– CL. 2 – 6 VANI - R.C. 142,54;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del

15/04/2010 n.ri 174340/37358 di rep. Notaio CHIODI DAELLI
ENRICO, trascritto in data 22/04/2010 ai numeri 3869/2379

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di vendita: € 110.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: LIBERO

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento sono in completo stato di abbandono. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 22/04/2010 n.ri 3870/980 derivante da atto di mutuo del 15/04/2010 n.ri 174341/37359 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XX XXXXXXXXXXXXXXXX

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento trascritto a Vigevano il 11/07/2012 ai numeri 6065/4414 in forza di atto del 05/06/2012 n.ri 1835 TRIBUNALE DI VIGEVANO a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX.

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. (la procedura risulta estinta in data 17/11/2017)

- Verbale di pignoramento trascritto a Vigevano il 29/10/2024 ai numeri

9766/7276 in forza di atto del 21/09/2024 n.ri 6798 TRIBUNALE DI Pavia a favore di XX, codice fiscale XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	15.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, Decurtazioni: si vedano note	02.250,00
Valore al netto delle decurtazioni	12.750,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in PIEVE DEL CAIRO FRAZ. GALLIA CIV. 2**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE AL PT-1 E ACCESSORI.

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX;**

Porzione di fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Pieve del Cairo Fraz. Gallia al civ. 2 con accesso dalla via pubblica indi alla corte comune sub.1. Composto da un vano e cucina al Pt con servizio sottoscala, due vani e ripostiglio al P1 oltre a ripostiglio in altro corpo di fabbrica. Trattasi di porzione in pessimo stato e in abbandono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Pieve del Cairo come segue:

Foglio 7 – mappale 224 – sub. 2 - FRAZIONE GALLIA n. 2 Piano T-1 – A4 – CL. 2 – 6 VANI - R.C. 142,54;

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA INTERO € 12.750,00**

Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa terreni:

ABITAZIONE: via Gallia, corte comune 224/1, 224/3;

ACCESSORI: corte comune 224/1, ripostiglio 224/3.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento sono in completo stato di abbandono. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 22/04/2010 n.ri 3870/980 derivante da atto di mutuo del 15/04/2010 n.ri 174341/37359 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento trascritto a Vigevano il 11/07/2012 ai numeri 6065/4414 in forza di atto del 05/06/2012 n.ri 1835 TRIBUNALE DI VIGEVANO a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. (la procedura risulta estinta in data 17/11/2017)

- Verbale di pignoramento trascritto a Vigevano il 29/10/2024 ai numeri 9766/7276 in forza di atto del 21/09/2024 n.ri 6798 TRIBUNALE DI Pavia a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: fabbricato di epoca remota, non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio comunale.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON RICORRE

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER

L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA
DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione
Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale
conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei
Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli
di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del

15/04/2010 n.ri 174340/37358 di rep. Notaio CHIODI DAELLI

ENRICO, trascritto in data 22/04/2010 ai numeri 3869/2379

contro

XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di vendita: € 110.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: LIBERO

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/2

per atto di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX e deceduto XXXXXX, giusta denuncia n. 66 vol. 264

trascritta il 01/04/1985 ai n.ri 1754/1350

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascritta il 03/01/2025 ai n.ri 38/32 in forza di atto del 18/04/2011 n.ri

177286 di rep. Notaio CHIODI DAELLI ENRICO

Gli eredi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno rinunciato con atto

notaio Reitano n.ri 27819/6362 del 18/11/1983 reg. il 06/12/1983 n.ri

1367 vol. 149

Per la quota di 1/2

per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in epoca anteriore al 1967
e non sono stati reperiti titoli edili.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale è posto in frazione Gallia, territorio extraurbano comunque ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.3. Descrizione analitica dei beni

Fabbricato in pessimo stato manutentivo e in abbandono, privo di impianti. L'accessorio è collabente.

Superficie catastale complessiva mq 83,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto 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.**

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II . Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: PIEVE DEL CAIRO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA%20PIANEGGIANTE%20(R.%20A.%20N.9)%20-%20INTERO%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	930	1100	L			
Ville e Villini	Normale	750	850	L			

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Pieve del Cairo

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pieve del Cairo. Il periodo di riferimento è Dicembre 2024.



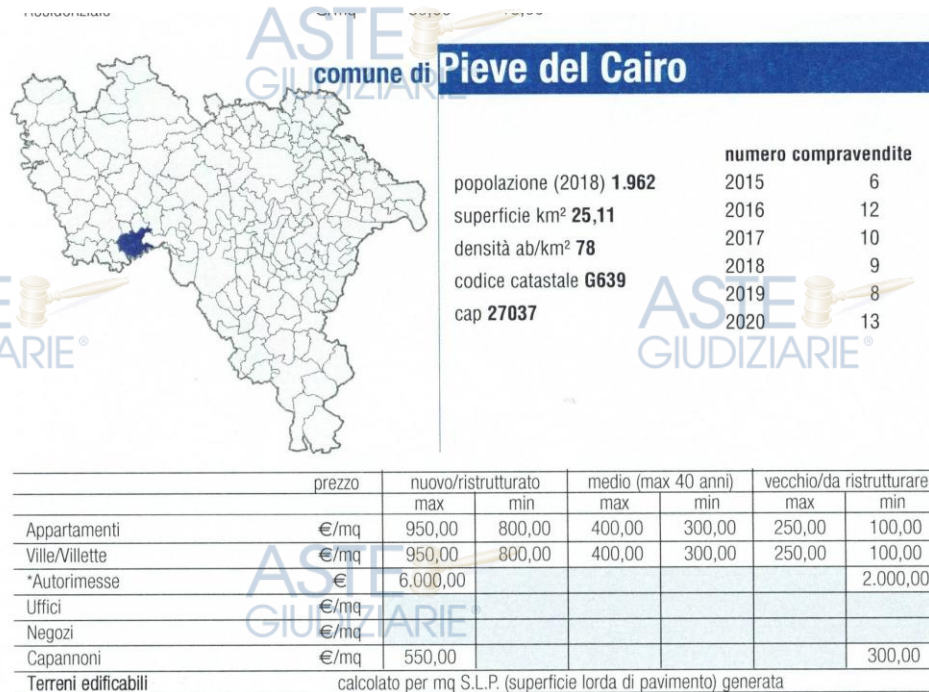
Vendita

528 €/m²da 275 €/m² a 2.312 €/m²

Affitto

6,13 €/m²da 5,26 €/m² a 10,89 €/m²

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-2022



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori		a corpo	compresi	EURO 15.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà.

€ 15.000,00 X 15%

€ 2.250,00

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:

Nessuna

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **12.250,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 22/01/2025

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla