

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 413/2024 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. Claris Appiani*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



## RGE n. 413/2024

### “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

#### I - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Porzione di fabbricato terra-cielo in contesto di corte posto in Motta Visconti via Matteotti civ. 28 con accesso procedendo dalla via pubblica indi a corte comune mappale 810 indi all'abitazione e all'accessorio. Costituito da abitazione al T-1 e S1. Ingresso e vano con scala a vista (si veda con attenzione la sezione REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE), disimpegno e piccola area esterna, bagno e locale cucina. Al piano 1° con scala interna disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio. Al S1 con scala interna vano cantina. In altro corpo di fabbrica al mappale 809 vano accessorio PT-1.

#### 2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

**Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORE ESECUTATO**

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone in data 22/09/2005 n.  
50040/19161 di rep. Notaio Morsello Salvo trascritto a Pavia il  
17/10/2005 ai n.ri 24365/12599, contro  
XX  
XXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 105.000,00

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

### Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 19/03/2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal debitore esecutato e famiglia.

L'appartamento è completamente arredato. Giuridicamente libero.

### 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### 3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta in data 17/10/2005 ai n.ri 24368/6096, a favore di  
XX in  
forza di atto di mutuo del 22.09.2005 n. 50041/19162 di rep. Notaio  
Morsello Salvo a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX. Colpisce **quota di**  
**1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

#### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 15/11/2024 ai n.ri 20900/14729, a  
seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 18/10/2024 n. 7423  
di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX contro XXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di

piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	102.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti: SI VEDANO NOTE REGOLARITA'</i>	15.300,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>86.700,00</b>

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



Beni in MOTTA VISCONTI – MI via Matteotti civ. 28

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE SU DUE LIVELLI  
OLTRE CANTINA E ACCESSORIO.**

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

Porzione di fabbricato terra-cielo in contesto di corte posto in Motta Visconti via Matteotti civ. 28 con accesso procedendo dalla via pubblica indi a corte comune mappale 810 indi all'abitazione e all'accessorio. Costituito da abitazione al T-1 e S1. Ingresso e vano con scala a vista (si veda con attenzione la sezione REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE), disimpegno e piccola area esterna, bagno e locale cucina. Al piano 1° con scala interna disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio. Al S1 con scala interna vano cantina. In altro corpo di fabbrica al mappale 809 vano accessorio PT-1.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di MOTTA VISCONTI come segue:

*Foglio 6 – mappale 798 graffato 799 – VIA MATTEOTTI n. 28 Piano S1 -  
T - 1 – A3 – CL. 4 – 6,5 VANI – R.C. 369,27*

*Foglio 6 – mappale 809 – sub. 701 – VIA MATTEOTTI n. 28 Piano T - 1 –  
C2 – CL. 1 – 14 mq – R.C. 23,14*

**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 1/1  
**€ 86.700,00**

**Coerenze in contorno da mappa catasto terreni**

**ABITAZIONE MAPP. 798-799**: corte comune mapp. 810, altra proprietà mappali 795, 797.

**ACCESSORIO MAPP. 809/701**: corte comune mapp. 810, altra proprietà mapp. 808, corte comune, altra proprietà al mapp. 809.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 19/03/2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal debitore esecutato e famiglia.

L'appartamento è completamente arredato. 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*: **nessuna.**

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

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

**3.2.1 Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta in data 17/10/2005 ai n.ri 24368/6096, a favore di  
XX in  
forza di atto di mutuo del 22.09.2005 n. 50041/19162 di rep. Notaio  
Morsello Salvo a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX. Colpisce **quota di**  
**1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

**3.2.2 Pignoramenti:**

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 15/11/2024 ai n.ri 20900/14729, a  
seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 18/10/2024 n. 7423  
di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX contro XXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento 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:** in riferimento alle  
pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia  
quanto segue: non conforme.

Abitazione

PT: nella licenza del 1960 e nella planimetria catastale del 1966 è

reappresentato un vano autorimessa che risulta chiuso con muratura e trasformato in soggiorno previa demolizione altresì della parete interna di divisione ingresso-autorimessa. Diversa partizione interna, demolizione di porzioni di muratura, diverso accesso alla scala per il S1. Diverse dimensioni dal vano disimpegno e bagno. Nel servizio igienico chiusa finestra a confine e realizzato aspiratore.

PI: diversa partizione interna, difformità prospettiche e difformità nelle dimensioni dei serramenti. Il ripostiglio rispetto i titoli risulta ampliato inglobando una porzione di balcone a loggia. Realizzata piccola cabina armadio in camera con incremento di superficie utile sopra la scala. Nel bagno come al PT è stata chiusa finestra a confine e posizionato un aspiratore.

S1: altezza utile maggiore rispetto quanto in progetto.

\*\*\*

Si rileva inoltra modifica delle falde di copertura e dell'altezza, inserimento di lucernari.

Conclusioni per abitazione: Si rilevano consistenti modifiche sia prospettiche che nella distribuzione planimetrica oltre che nella destinazione funzionale dei locali, demolizioni di murature e modifiche anche strutturali.

Stante la necessità di verifiche edilizio e statico strutturali, la necessità di redigere un progetto analitico ed esaustivo per la verifica di rispondenza non solo alle norme urbanistiche ma anche di regolamento edilizio e al regolamento di igiene previo confronto con l'Amministrazione Comunale, lo scrivente non è nella condizione di attestare la sanabilità delle opere e i costi di adeguamento e legittimazione delle opere. Pertanto, essendo

nell'impossibilità di determinare un importo analitico e puntuale, non si decurta alcuna spesa dal valore di stima precisando che restano a carico dell'aggiudicatario ogni onere e costo per la richiesta dei titoli edilizi a sanatoria nonché ogni costo per adeguamenti nonché ogni possibile limitazione d'uso possa scaturire dalle suddette pratiche di sanatoria da inoltrarsi al Comune. Resta a carico dell'aggiudicatario ogni onere e spesa per la richiesta e formazione dell'agibilità.

Accessorio: non sono disponibili presso l'archivio comunale titoli edilizi. Rispetto la scheda catastale del 1972 si rilevano modifiche prospettiche per difformità nelle aperture, modifiche nella distribuzione ovvero al P1 non è presente parete divisoria con altra unità e al PT ove non è stato possibile misurare il vano le dimensioni del vano nello stato dei luoghi parrebbe difforme per dimensioni dalla scheda catastale. Valgono le medesime considerazioni fatte per l'abitazione in merito alle spese di adeguamento e sanatoria.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: non conforme. I beni non risultano correttamente inseriti in mappa di catasto terreni. Si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Milano comune di MOTTA VISCONTI identifica l'attuale proprietà:

XX  
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.



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

XX  
XXXXXXXXXXXX per acquisto fattone in data 22/09/2005 n.  
50040/19161 di rep. Notaio Morsello Salvo trascritto a Pavia il  
17/10/2005 ai n.ri 24365/12599, contro



XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 105.000,00

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

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Morsello Salvo del 22 settembre 2005 repertorio n. 50040/19161, trascritto a Pavia il

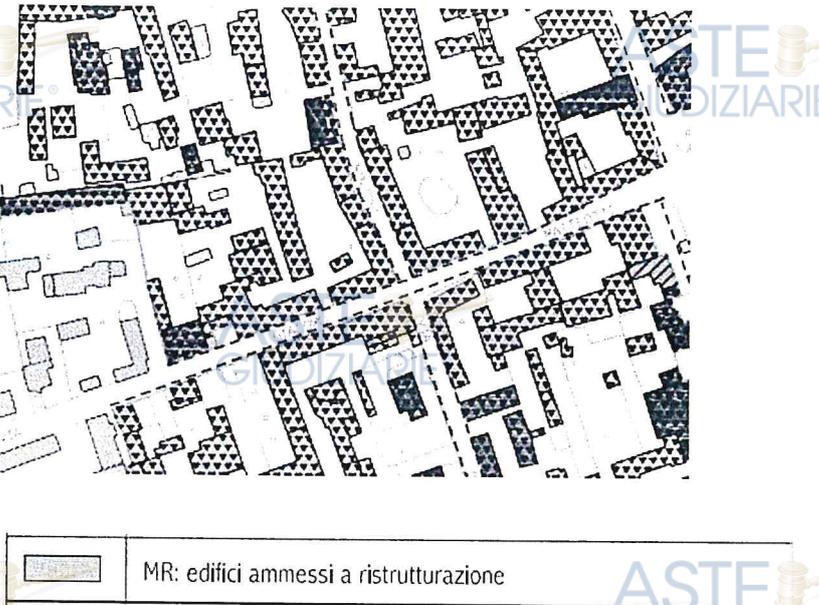
17/10/2005 ai n.ri 24367/12601 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX per i diritti pari

a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 13 novembre 2003

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Inquadramento urbanistico:



*7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

il complesso residenziale è stato realizzato in epoca remota e sono intervenuti i seguenti titoli:

Denuncia opere edili n. 3585 del 1960;

Richiesta abitabilità del 03/04/1966

Nulla osta ufficiale sanitario al permesso di abitabilità del 13/05/1966

Autorizzazione abitabilità del 13/05/1966: NON FIRMATO DAL SINDACO O FUNZIONARIO COMUNALE

Accessorio: nessuna pratica reperita.

**8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale a cui appartiene l'immobile s'inserisce in una zona centrale, completamente urbanizzata del Comune di Motta Visconti, 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. Il traffico è medio e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Motta Visconti è un comune italiano di 7.985 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia, situato a circa 32 Km da Milano capoluogo di provincia, circa 20 km da Pavia. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Abitazione: porzione di fabbricato con livello di finitura e manutenzioni da

ritenersi sufficiente, serramenti con vetrocamera, riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori. Copertura a falde. Accessorio: in altro corpo di fabbrica con ripostiglio al piano terreno e cassero aperto al piano primo. Si da atto che è presente una porzione in fibrocemento con possibile presenza di amianto sulla copertura.

MISURE INDICATIVE (si vedano note su regolarità edilizia urbanistica e catastale)

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.T.	Ingresso e vano (escluso scala)	17,15
P.T.	Disimpegno	4,60
P.T.	Bagno	2,40
P.T.	Cucina	10,10
P.I.	Disimpegno	4,10
P.I.	Ripostiglio	3,10
P.I.	Camera 1	13,00
P.I.	Camera 2	10,50
S1	Cantina ( escluso scala)	14,30

- ✓ Superficie catastale Abitazione: mq. 107,00
- ✓ Superficie catastale Accessorio (PT-1): mq. 31,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, raggugliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI



10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

## 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. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e raggugliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

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: Milano. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Motta Visconti.

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

**Idealista.it**

**1.385 €/m<sup>2</sup>**

tutti i tipi di case

**1.475 €/m<sup>2</sup>**

Appartamenti

**1.263 €/m<sup>2</sup>**

Case o ville

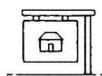
Questi dati fanno riferimento al mese di marzo 2025. Il prezzo medio è aumentato del 0,2% rispetto al mese precedente e del 0,1% nell'ultimo anno.

## Immobiliare.it

### Quotazioni immobiliari nel comune di Motta

#### Visconti

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Motta Visconti. Il periodo di riferimento è Febbraio 2025.



Vendita

**1.351 €/m<sup>2</sup>**

da 797 €/m<sup>2</sup> a 5.434 €/m<sup>2</sup>



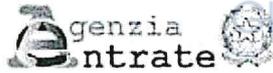
Affitto

**8,15 €/m<sup>2</sup>**

da 6,47 €/m<sup>2</sup> a 22,66 €/m<sup>2</sup>



OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MOTTA VISCONTI

Fascia/zona: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1850	L	5,9	8	L
Box	Normale	500	850	L	2,3	4	L
Ville e Villini	Normale	1200	1550	L	3,9	4,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2100	L	5	6,5	L

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	VALORE totale
Abitazione e accessori	EURO 102.000,00



#### 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:

€ 102.000,00 X 15%

€ 15.300,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

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

si veda con attenzione la sezione REGOLARITA' EDILIZIO CATASTALE

#### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **QUOTA INTERO 1/1**

€ 86.700,00

\*\*\*\*\*

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, 24/03/2015 il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*

