

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 447/2025

contro

G.E. dott. / _____

IL C.T.U. _____

Via Roma 1
tel. / fax . 0321 777777
E-mail : _____

Lotto Unico**Piccolo appartamento in**

Identificazione dei beni ed ubicazione :

**CONCLUSIONI DEFINITIVE****1. A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Mortara: C

d [REDACTED] di piccolo
appartamento al piano primo facente parte di un edificio condominiale in
prossimità della stazione ferroviaria.

1. B - Esecutati e regime patrimoniale .

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso l'Ufficio di Pubblica Istruzione di Vigevano a tutto

il 28/05/2026 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto
notaio [REDACTED] del 20/12/2000 iscritta al n. generale 79
e al n. particolare 26 in data 03/01/2007 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 80.000,00
oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €
120.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

- Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto a Vigevano in data
02/01/2026 al numero generale 3 e al numero particolare 3 a
favore di [REDACTED] a carico di
[REDACTED]

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Al momento del sopralluogo svolto il 20/05/2026 l'immobile risultava
libero e non abitato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€ 20.900,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- € 3.135,00
Deduzione per regolarizzazione catastale	- € 700,00
Deduzione per adeguamento urbanistico	- € 2.200,00
Valore a base d'asta arrotondato	€ 14.900,00

2. DATI CATASTALI

L'appartamento è censito al N.C.E.U del Comune di Mortara al:

Foglio 17 mapp. 2124 sub.13 cat. A/4 cl. 2 vani 2,5 R.C. €.104,58

Il tutto è intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1 Confini dell'abitazione:

A Nord con scala comune, ad Est con corridoio comune e altra U.I. del mapp. 2124, a Sud con mapp. 2381, ad Ovest con Corso Principe Amedeo.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

I dati citati nel verbale di pignoramento identificano correttamente l'immobile. Rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale, risulta parzialmente demolito il tavolato divisorio esistente tra cucina e camera e non è correttamente indicata l'altezza dei locali, H 3,53 al posto di H. 3,15. Il costo di una pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale è stimato in € 700,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/05/2026, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato presso il quadrante nord del centro urbano del

comune di Mortara nei pressi della stazione ferroviaria, all'interno di un'area residenziale caratterizzata da abitazioni condominiali di primo impianto.

3.2 Caratteristiche dei beni. -



Trattasi di un edificio condominiale collocato a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria. Il fabbricato presenta un cattivo stato di conservazione nelle parti comuni.

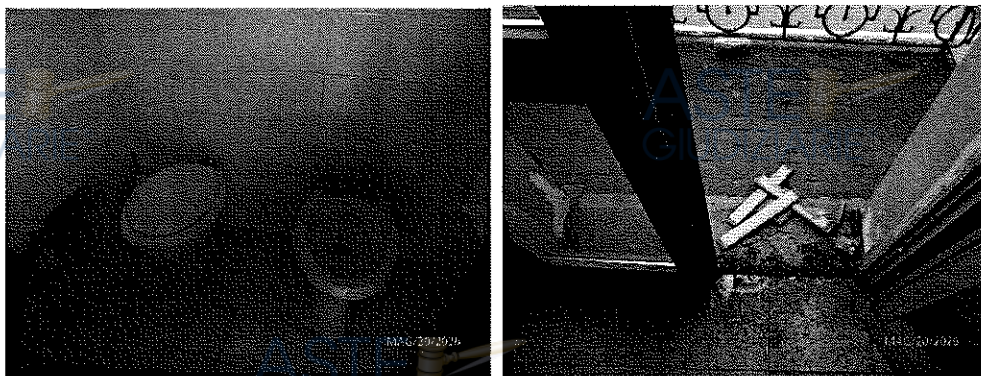
L'accesso all'unità avviene dalla porta condominiale con affaccio da Corso Principe Amedeo.

L'abitazione posta al piano primo della palazzina è costituita da un ambiente unico adibito a pranzo e cucina con piccolo balcone, una camera da letto divisa dalla cucina da un tavolato a mezza altezza frutto della demolizione parziale della tramezza che in origine separava i due locali.

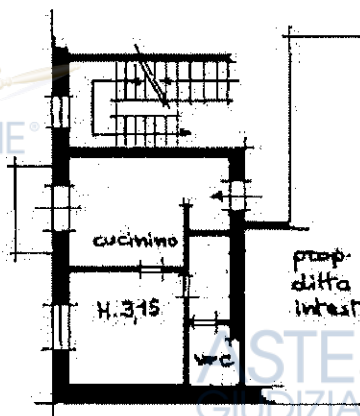
Dalla camera si accede direttamente al servizio igienico.

I beni sono in pessimo stato conservativo.

L'appartamento ha subito alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria quali sostituzione di pavimenti e rivestimenti, ma nel complesso presenta un generale stato di ammaloramento e degrado in più punti.



La superficie lorda dell'abitazione è di mq 37,00. La superficie utile netta è di mq 27 oltre al balcone di mq 2.



L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, ci sono stufe a gas e c'è un boiler elettrico in bagno per la produzione di acqua calda.

Dalle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo risulta che il contatore per la fornitura dell'acqua è comune con l'appartamento confinante

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I diritti pari a 1/1 di piena proprietà per gli immobili NCEU Foglio 17 Particella 2124 Subalterno 13, sono pervenuti agli [REDACTED] in forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] al n. 29664 Vol. 88888 in data 09/02/2021. trascritta a Vigevano in data 11/02/2021 ai nn. 1201/836.

La restante quota [REDACTED] in forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] al n. 29666 Vol. 88888 in data 09/02/2021, trascritta a Vigevano in data 11/02/2021 ai nn. 1202/837.

I predetti signori [REDACTED] sono venuti in possesso del bene ognuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale da [REDACTED] tramite atto di compravendita Notaio [REDACTED] Raccolta N. 8701 registrato a Mortara in data 02/01/2007 al N.7 Serie 1T e trascritto in data 03/01/2007 ai nn.50/78.

Ai predetti [REDACTED] il bene è pervenuto dalla [REDACTED] con atto notaio Pandolfi in data 20/12/2006 rep.42924/8700 trascritto in data 03/01/2007 ai nn. 49/77. Alla predetta [REDACTED] il bene è pervenuto da [REDACTED]

██████████ tramite atto G. T. 24/07/2006 rep. nn.

4189478008 trascritto in data 29/07/2006 al n. 5602.

Al predetto ██████████ il bene è pervenuto per titolo anteriore al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nessuno** -

Condominio e Spese condominiali : Non c'è un amministratore del condominio.

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

Trattasi di immobile di remota costruzione, la porzione del fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima è stata edificata con pratica edilizia n. 40/1964.

Successivamente con comunicazione Prot. 03072 del 28/02/1992, venivano eseguiti interventi interni all'abitazione, quali formazione di antibagno, realizzazione di servizio igienico, apertura di nuova porta e chiusura di una porta esistente.

Rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali delle pratiche sopra indicate, durante il sopralluogo, si è potuto verificare che la parete che suddivide il locale cucina/pranzo dalla camera è stata in parte

demolita e rimossa la porta che li divideva.

Si rende necessaria una pratica in sanatoria, che per tale intervento il costo è stimato in € 2.200,00 comprensivo di sanzioni

7. - P.G.T. -

L'area ove insiste il bene oggetto di stima è individuata nel vigente PGT quale " Tessuti residenziali ad alta densità ".

8. IMPIANTI : non si sono reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti

9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Effettuando una ricerca su immobili analoghi, ubicati nel medesimo contesto urbanistico, con caratteristiche simili, si è individuato un valore di mercato variabile da € 400,00/mq a € 600,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari, periodo di riferimento "secondo semestre 2025" riporta, per gli immobili ubicati presso il Comune di Mortara, codice di zona B1, Abitazioni civili di tipo residenziale – stato di conservazione "scadente", un valore di mercato variabile da €330/mq ad € 470/mq, stato di conservazione "normale", un valore di mercato variabile da €700/mq ad € 860/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e del cattivo stato di conservazione dello stabile, dello stato di conservazione e delle finiture dell'appartamento oggetto di stima , si ritiene congruo un valore di

€ 550,00/mq, che, moltiplicati per la superficie commerciale dell'abitazione pari a mq. 38,00 fornisce un valore di totale di :

mq. 38,00 x € 550,00 = € 20.900,00

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 3.135,00 per

assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Deduzione di € 700,00 per adeguamento catastale.

Deduzione di € 2.200,00 per adeguamento urbanistico.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 20.900,00 – (€ 3.135,00 + 700,00 + 2.200,00) = € 14.865,00 che si

arrotonda in **€ 14.900,00**

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'abitazione al momento non è provvista di A.P.E

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO. In

In Mortara, Corso Principe Amedeo n.34 piena proprietà della quota di

1/1 di piccolo appartamento al piano primo composto da due locali, servizio igienico ed un piccolo balcone, per una superficie commerciale di mq 38.

DATI CATASTALI

L'appartamento è censito al N.C.E.U del Comune di Mortara al:

Foglio 17 mapp. 2124 sub.13 cat. A/4 cl. 2 vani 2,5 R.C. € 104,58

CONFINI : a Nord con scala comune, ad Est con corridoio comune e altra U.I. del mapp. 2124, a Sud con mapp. 2381, ad Ovest con Corso

Principe Amedeo.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 20.900,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 14.900,00

Classe Energetica: L'immobile non è provvisto di A.P.E.

Santa Maria della Versa li. 28.05.2026

IL C.T.U.

Allegati:

1. Relazione peritale copia privacy
2. Visure Catastali
3. Copia scheda catastale
4. Estratto di mappa;
5. Estratto PGT;
6. Copia delle pratiche edilizie
7. Visure conservatoria
8. Copia atto di provenienza
9. Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.
10. Comparabili e dati OMI
11. Fotografie

Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -
tel. 0385 79606 mail: studiotecnico Fiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it