

**Procedura n. 449/2024 R.G.ES.**

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Mariaelena CUNATI**

## **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436  
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F  
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038  
E- mail: [riccardo.genta@studiogenta.it](mailto:riccardo.genta@studiogenta.it)

**Data udienza: 11 giugno 2025**

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 1. IL BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

In Comune di TORRAZZA COSTE via Emilia n. 13 Fabbricati di abitazione composto su due piani fuori terra, composto da cucina, soggiorno, camera da letto, locale sgombero, ripostiglio e servizio igienico al piano terra, ingresso e vano scala al piano primo, il tutto distinto al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 4 mappale 26 sub 5 via Emilia Piano T-1 Categoria A4 Classe 2 Vani 5 (ora catastalmente vani 6) RC Euro 201,42 (duecentouno/42) (ora catastalmente 241,70)

### 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13

Appartamento di civile abitazione posto al Piano Terra (ingresso e scala esclusivi) e Primo di un edificio residenziale sito in Comune di Torrazza Coste (PV) – Via Emilia n. 13.

### 3. DATI CATASTALI ATTUALI .....

COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) Via Emilia n. 13 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Appartamento PT-1 – Via Emilia n. 13

Fg. 4 Part. 26 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6

Sup. cat. Totale Mq. 166 Sup. cat. escluse aree scoperte Mq. 164 Rendita €. 241,70

Via Emilia n. 13 PT-1

### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE.....

Il bene oggetto di vendita si identifica in:

COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13

Appartamento di civile abitazione posto al Piano Terra (ingresso e scala esclusivi) e Primo di un edificio residenziale sito in Comune di Torrazza Coste (PV) – Via Emilia n. 13.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra, vano scala d'ingresso esclusivo per il collegamento al piano superiore

- al piano primo, disimpegno giorno, soggiorno, cucina, antibagno e bagno 2, corridoio notte, due camere da letto, bagno 1, ripostiglio e balcone

Altezza locali abitazione

H = 2,80 ml

### 5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEL BENE .....

#### 1. Stato di possesso

COMUNE di Torrazza Coste (PV) Via Emilia n. 13

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Appartamento PT-1 – Via Emilia n. 13

Fg. 4 Part. 26 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6

Sup. cat. Totale Mq. 166 Sup. cat. escluse aree scoperte Mq. 164 Rendita €. 241,70

Via Emilia n. 13 PT-1

Il bene interessato dalla perizia risultava, al momento del sopralluogo, occupato dall'esecutata.

### 6. PROVENIENZA DEL BENE .....

.....ne all'esecut

.....tera (1/1) del

.....steggio, n. 17986 di Rep. e n. 2231 di Racc., registrato all'Agenzia  
1/2007 al n. 53 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

## 7.VINCOLI GIURIDICI.....

Vincoli che saranno cancellati a cura

Ipoteca volontaria a favore di

Atto pignoramento immobili

Accertamento conformità urbanistica

Il bene immobile esecutato è conforme alla planimetria catastale depositata.

Accertamento conformità catastale

La planimetria catastale del bene pignorato rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località. Per correttezza si segnala una lieve differenza di posizionamento di un tratto di tavolato posto a divisione tra i locali "bagno 1" e "ripostiglio" che non inficia la consistenza e la rendita catastale in essere.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....

L'unità immobiliare, oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, era occupata dall'esecutata.

La località di Torrazza Coste (PV) è collegata con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane. Il Comune di Torrazza Coste (PV) conta 1596 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 16,23 Km<sup>2</sup>.

Il paese è servito da: Ufficio Postale, farmacia, banca, scuole infanzia, primaria e secondaria di primo grado.

Il fabbricato residenziale di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte non è costituito in condominio.

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

## 10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

L'unità immobiliare oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, era occupata dall'esecutata e pertanto "giuridicamente libere alla vendita".

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

Il bene oggetto del presente Rapporto di Stima è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) Via Emilia n. 13 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

**Appartamento PT-1** – Via Emilia n. 13

Fg. 4 Part. 26 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6

Sup. cat. Totale Mq. 166 Sup. cat. escluse aree scoperte Mq. 164 Rendita €. 241,70

Via Emilia n. 13 PT-1

## 12. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....

## 13. SUPERFICI.....

## 14. SUPERFICI COMMERCIALI .....

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Appartamento PT - 1	164,16

15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

16.VALUTAZIONE DEL BENE – UNICO LOTTO.....

COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) Via Emilia n. 13

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Fg. 4 Part. 26 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6

Sup. cat. Totale Mq. 166 Sup. cat. escluse aree scoperte Mq. 164 Rendita €. 241,70

Via Emilia n. 13 PT-1

### PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 96.000,00 – €. 14.400,00 = Euro 81.600,00

arrotondamento per la vendita €. **82.000,00**

diconsiuro **Ottantaduemila/00**

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI

Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

**BENE IN COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV)**  
**Descrizione dell'immobile oggetto di vendita****1. IL BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

*In Comune di TORRAZZA COSTE via Emilia n. 13 Fabbricati di abitazione composto su due piani fuori terra, composto da cucina, soggiorno, camera da letto, locale sgombero, ripostiglio e servizio igienico al piano terra, ingresso e vano scala al piano primo, il tutto distinto al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 4 mappale 26 sub 5 via Emilia Piano T-1 Categoria A4 Classe 2 Vani 5 (ora catastalmente vani 6) RC Euro 201,42 (duecentouno/42) (ora catastalmente 241,70) [...Omissis...]."*

**2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

Il bene oggetto di vendita si identifica in:

**COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13**

**Appartamento di civile abitazione** posto al Piano Terra (ingresso e scala esclusivi) e Primo di un edificio residenziale sito in Comune di Torrazza Coste (PV) – Via Emilia n. 13.

**3. DATI CATASTALI ATTUALI**

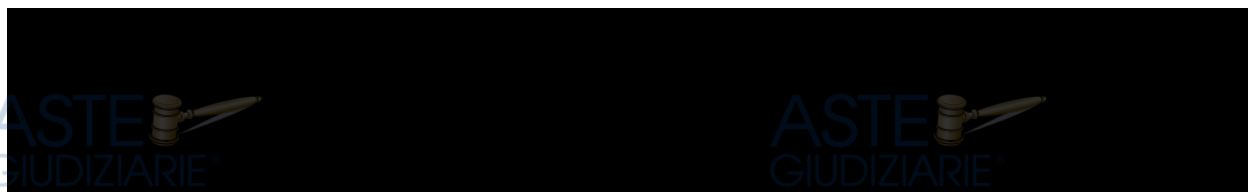
Il bene oggetto del presente Rapporto di Stima è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV)** Via Emilia n. 13 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

**Appartamento PT-1** – Via Emilia n. 13

Fg. 4 Part. 26 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6

Sup. cat. Totale Mq. 166 Sup. cat. escluse aree scoperte Mq. 164 Rendita €. 241,70



A nord, est e sud unità immobiliare di cui al sub. 4 particella 26 foglio 4 di Catasto Fabbricati

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



Ad ovest area comune di cui alla particella 913 foglio 4 di Catasto Fabbricati

#### PIANO PRIMO

A nord affaccio su area comune di cui al sub. 6 particella 26 foglio 4 di Catasto Fabbricati

Ad est unità immobiliare di cui al sub. 7 particella 26 foglio 4 di Catasto Fabbricati

A sud affaccio su area comune di cui alla particella 817 foglio 4 di Catasto Fabbricati

Ad ovest affaccio su area comune di cui alla particella 913 foglio 4 di Catasto Fabbricati

#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di vendita si identifica in:

##### **COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13**

**Appartamento di civile abitazione** posto al Piano Terra (ingresso e scala esclusivi) e Primo di un edificio residenziale sito in Comune di Torrazza Coste (PV) – Via Emilia n. 13.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra, vano scala d'ingresso esclusivo per il collegamento al piano superiore
- al piano primo, disimpegno giorno, soggiorno, cucina, antibagno e bagno 2, corridoio notte, due camere da letto, bagno 1, ripostiglio e balcone

Altezza locali abitazione H = 2,80 ml

#### 5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEL BENE

##### Stato di possesso

##### **COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13**

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

**Appartamento PT-1** – Via Emilia n. 13

Fg. 4 Part. 26 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6

Sup. cat. Totale Mq. 166 Sup. cat. escluse aree scoperte Mq. 164 Rendita €. 241,70

Via Emilia n. 13 PT-1

##### Stato di occupazione

Il bene interessato dalla perizia risultava, al momento del sopralluogo, occupato dall'esecutata.

#### 6. PROVENIENZA DEL BENE



proprietà, in forza di Atto di compravendita del 21/12/2006 a rogito Notaio Marco Boiocchi di Casteggio, n. 17986 di Rep. e n. 2231 di Racc., registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Voghera il 08/01/2007 al n. 53 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 10/01/2007 ai nn. 220/146.

## 7. VINCOLI GIURIDICI

### 7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:	Nessuna
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:	Nessuna

### 7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 10/01/2007 Reg. Gen. 221 Reg. Part. 49

Atto Notarile Pubblico

Notaio BOIOCCHI Marco di Casteggio (PV)

Repertorio 17987/2232 del 21/12/2006

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo*

Immobili siti in Torrazza Coste (PV):

Unità negoziale n. 1

#### 7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 14/11/2024 Reg. Gen. 8499 Reg. Part. 6711

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Pavia

Repertorio 8019 del 16/10/2024

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Torrazza Coste (PV):

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

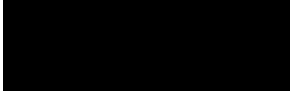


### 7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

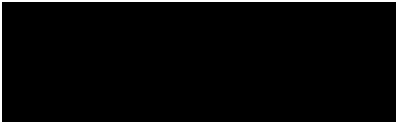
#### 7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Nel rogito di compravendita dott. Marco Boiocchi del 21/12/2006 la parte venditrice dichiara *"che il fabbricato in contratto è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, senza che successivamente siano state eseguite opere comunque soggette ad autorizzazioni amministrative"*.

Il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Torrazza Co



della richiesta di accesso agli atti del 01/02/2



osito di pratiche riferite all'edificio censito al C.F. foglio 4 particella 26 e ubicato in Via Emilia n. 13, ha dichiarato in data 23/05/2025 che non sono state rinvenute pratiche edilizie.

In considerazione di quanto sopra riportato, non avendo a disposizione alcun elaborato grafico rilasciato in forma ufficiale, si ritiene di considerare la planimetria catastale acquisita agli atti, quale documento depositato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio e Servizi Catastali di Pavia in data 07/12/2006, come atto di riferimento ufficiale, comprovante lo stato dei luoghi alla suddetta data.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo **è conforme** all'elaborato grafico presso il Catasto.

#### 7.3.2 Accertamento conformità catastale

La planimetria catastale del bene pignorato rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località. Per correttezza si segnala una lieve differenza di posizionamento di un tratto di tavolato posto a divisione tra i locali "bagno 1" e "ripostiglio" che non inficia la consistenza e la rendita catastale in essere.





## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare, oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, era occupata dall'esecutata.

La località di Torrazza Coste (PV) è collegata con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane; conta 1596 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 16,23 Km<sup>2</sup>. Il paese è servito da: Ufficio Postale, farmacia, banca, scuole infanzia, primaria e secondaria di primo grado. Il fabbricato residenziale di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte non è costituito in condominio.

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

## 10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

**L'unità immobiliare oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, era occupata dall'esecutata e pertanto "giuridicamente libera alla vendita".**

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene oggetto del presente Rapporto di Stima è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) Via Emilia n. 13 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

**Appartamento PT-1** – Via Emilia n. 13

Fg. 4 Part. 26 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6

Sup. cat. Totale Mq. 166 Sup. cat. escluse aree scoperte Mq. 164 Rendita €. 241,70

Via Emilia n. 13 PT-1

in forza di Atto di compravendita del 21/12/2006 a rogito Notaio Marco Boiocchi di Casteggio, n. 17986 di Rep. e n. 2231 di Racc., registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Voghera il 08/01/2007 al n. 53 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 10/01/2007 ai nn. 220/146.

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio De Blasi di Voghera in data 04/05/2001 n. 39850/9643 di rep., registrato a Voghera il 15/05/2001 al n. 767 serie S1 e trascritto a Voghera in data 29/05/2001 ai nn. 3446/2515.

## 12. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene interessato dal presente Rapporto di Stima è posto in **COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13**

**Appartamento di civile abitazione** posto al Piano Terra (ingresso e scala esclusivi) e Primo di un edificio residenziale sito in Comune di Torrazza Coste (PV) – Via Emilia n. 13.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra, vano scala d'ingresso esclusivo per il collegamento al piano superiore
- al piano primo, disimpegno giorno, soggiorno, cucina, antibagno e bagno 2, corridoio notte, due camere da letto, bagno 1, ripostiglio e balcone

Altezza locali abitazione H = 2,80 ml

### ***Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale***

Tetto: Struttura portante presumibilmente in legno (travi, travetti e assito) con manto di copertura in tegole di laterizio (coppi), gronde piane prefabbricate.

Canali di gronda e canali pluviali: in rame.

Fondazioni: non visibili, probabilmente in c.a.

Facciate esterne: intonacate al civile e tinteggiate, zoccolatura in mattoni faccia a vista.

Strutture portanti verticali: non visibili, probabilmente in c.a. e laterizio.

Cortile di proprietà: pavimentato in battuto di cemento.

### ***APPARTAMENTO - Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare***

Pavimenti: tutti i locali hanno pavimenti in piastrelle di gres delle dimensioni di cm 33x33.

Pareti e soffitti: tutte le pareti, ove non rivestite, ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Rivestimenti: i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 33x25 sino ad un'altezza di cm 220.

Serramenti interni: portine in legno a battente in legno con specchiatura a vetri, tipo all'inglese.

Serramenti esterni: Finestre e portefinestre in legno mordenzato complete di vetri termoisolanti, sistemi oscuranti a persiana in legno.

Zoccolino: in legno cm. 8.

Balcone: soletta in c.a., pavimentazione in piastrelle per esterni, parapetti in ferro verniciato.

### CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche e frutti in ottone.

Stato di manutenzione mediocre.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente in tubi di polietilene termosaldati.

Stato di manutenzione mediocre.

#### Apparecchi idrosanitari

Nei bagni sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

- bagno 1, vaso a sedile, bidet, vasca corta rivestita, lavabo semincasso con mobile e doccia (dim. cm 90x90) completa di porte in metacrilato.

- bagno 2, vaso a sedile, bidet e lavabo semincasso con mobile.

Stato di manutenzione discreto.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale per produzione di acqua calda sanitaria, Marca Beretta. Corpi scaldanti (radiatori) in ghisa.

Stato di manutenzione discreto.

## 13. SUPERFICI

BENI IN COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Ingresso/scala	9,03	13,12	ovest	mediocre
P1	Disimpegno	5,85	8,55	ovest	mediocre
P1	Scala	3,20	4,57	cieco	mediocre
P1	Soggiorno	23,31	31,18	sud-ovest	mediocre
P1	Cucina	13,86	17,82	ovest	mediocre
P1	Antibagno	3,92	5,98	nord	mediocre
P1	Bagno 2	4,82	6,89	nord	mediocre



P1	Corridoio	6,45	7,92	cieco	mediocre
P1	Camera 1	21,33	26,45	sud	mediocre
P1	Bagno 1	5,94	7,85	cieco	mediocre
P1	Ripostiglio	3,92	5,35	cieco	mediocre
P1	Camera 2	20,64	25,15	nord	mediocre
P1	Balcone	/	6,67	ovest	mediocre
		<b>122,27</b>	<b>167,5</b>		

#### 14. SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

1. la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
2. il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
3. il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
4. il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
5. dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

BENI IN COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV) – Via Emilia n. 13

##### APPARTAMENTO PT - P1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
PT	Ingresso/scala	9,03	13,12	1,00	13,12
P1	Disimpegno	5,85	8,55	1,00	8,55
P1	Scala	3,20	4,57	1,00	4,57
P1	Soggiorno	23,31	31,18	1,00	31,18
P1	Cucina	13,86	17,82	1,00	17,82
P1	Antibagno	3,92	5,98	1,00	5,98
P1	Bagno 2	4,82	6,89	1,00	6,89
P1	Corridoio	6,45	7,92	1,00	7,92
P1	Camera 1	21,33	26,45	1,00	26,45
P1	Bagno 1	5,94	7,85	1,00	7,85
P1	Ripostiglio	3,92	5,35	1,00	5,35
P1	Camera 2	20,64	25,15	1,00	25,15
P1	Balcone	/	6,67	0,50	3,33
					<b>164,16</b>

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

## 15. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

### Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari e Scenario Immobiliare (F.I.M.A.A.).

N.B.: Il valore al metro quadro dell'unità immobiliare è stato quantificato applicando il valore minimo al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 770,00 in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni civili" presenti con uno stato conservativo 'normale' e più frequenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 760,00 euro/mq. e un massimo di 900,00 euro/mq..

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, dell'epoca di edificazione/ultimo intervento manutentivo, della qualità, della consistenza e della distribuzione degli ambienti, al valore massimo OMI dell'Agenzia delle Entrate viene applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,65; il valore da utilizzarsi per la stima finale del bene esecutato si attesta a 585 euro/mq..

## 16. VALUTAZIONE DEL BENE

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che il bene pignorato possa essere alienato in **un unico lotto**.

COMUNE DI TORRAZZA COSTE (PV)

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
APPARTAMENTO PT-1	Mq. 164,16	€. 96.000,00	€. 96.000,00	1/1
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 96.000,00</b>	

Adegamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



insolute nel biennio anteriore alla vendita	
TOT. €.	96.000,00 X 15%
Decurtazioni per lo stato di possesso	€.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	14.400,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna
TOT.	€.
	14.400,00

### PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€.

arrotondamento per la vendita €.

diconsieuro **Ottantaduemila/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 05/06/2025

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Riccardo Genta



### Allegati:

- Visura per soggetto
- Visure storica per immobile
- Estratto di mappa di CT
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia
- Atto di compravendita
- Dichiarazione Responsabile Settore Tecnico Comune di Torrazza Coste
- Documentazione fotografica
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
- Planimetria del bene

Giudice: Dott.ssa Mariaelena CUNATI  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta