



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS

OMISSIS



N. Gen. Rep. **487/2024**



Giudice: **Dott. Antonio Maria Codega**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**



RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**



iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682



iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o LABORA Via Luigi Porta, 14



cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com



PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Sannazzaro De' Burgondi (PV), Via Vicinale Pavese, 9 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da: soggiorno, cucina con bagno di servizio, disimpegno distributivo, tre camere, ripostiglio, bagno e tettoia al PT.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sannazzaro De' Burgondi: foglio 8; particella 29; Subalterno 4; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 214,85 €; posto al piano T-1.

2. QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Unità immobiliare sita in Sannazzaro De' Burgondi (PV), Via Vicinale Pavese, 9 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i proprietari risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Gianluca Catalano di Mede del 31/10/2008 rep. n. 61604/13150, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2008 ai nn. 13488/2708.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 9095 del 18/12/2024 Richiedente Maui SPV Srl, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/01/2025 ai nn. 161/105 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale
riduzione 15% per
assenza di garanzia per
vizi
Spese di
regolarizzazione
urbanistica
Sanzioni ed oneri
comunali

mq 135,90

€/mq 550,00

€ 74.745,00

€ 11.211,75

€ 2.500,00

Da quantificare**TOT****€ 61.033,25****ARROTONDATO****€ 61.000,00**

Beni in Sannazzaro De' Burgondi (PV), Via Vicinale Pavese, 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Sannazzaro De' Burgondi (PV), Via Vicinale Pavese, 9 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno composta da: soggiorno, cucina con bagno di servizio, disimpegno distributivo, tre camere, ripostiglio, bagno e tettoia al PT.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Sannazzaro De' Burgondi: foglio 8; particella 29; Subalterno 4; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 214,85 €; posto al piano T-1.

Sopralluogo effettuato in data 31/03/2025

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area di prima espansione sita a poca distanza dal centro del paese

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi e verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Sannazzaro de' Burgondi si trova nella pianura pavese, in provincia di Pavia, non lontano dal corso del fiume Po. Dista circa 30 km da Pavia ed è facilmente raggiungibile grazie alla rete stradale e ferroviaria. Il paese è servito da collegamenti con autobus extraurbani e dalla linea ferroviaria Pavia-Alessandria. L'economia locale è caratterizzata da un mix di attività industriali e agricole. La più grande realtà economica presente nel comune è legata alla presenza di impianti per raffinazione del petrolio,

3. STATO DI POSSESSO:

I Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dalla proprietà con liberazione a carico della procedura)

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto i proprietari risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Gianluca Catalano di Mede del 31/10/2008 rep. n. 61604/13150, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, ufficio di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2008 ai nn. 13488/2708.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio n. 9095 del 18/12/2024 Richiedente Maui SPV Srl, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/01/2025 ai nn. 161/105 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato dei luoghi è difforme dalla DIA del 04/07/2006 prot. 8668. E' stata demolita la parete tra il bagno e l'antibagno adiacenti alla cucina, rendendo in questo modo l'immobile difforme dal regolamento locale di igiene. Si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi è difforme in quanto non risulta presente la parete tra il bagno e l'antibagno (bagno di servizio cucina)

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*

Previste per la gestione

Unità abitative ed accessori

€1.200,00

5.2 *Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:*

Totale Unità abitative ed accessori

5.3 *Spese straordinarie già deliberate:*

Note: Il condominio risulta privo di amministratore, le spese comuni vengono autogestite. Quanto sopra esposto deriva da comparazione con immobili con caratteristiche simili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- A OMISSIS proprietari per un mezzo dell'intera quota ciascuno dal 31/10/2008 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Catalano Gianluca di Mede del 31/10/2008 rep. n. 61603/13149, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2008 ai nn. 13487/8171.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS proprietario per l'intera quota dal 26/10/2001 sino al 31/10/2008 contro OMISSIS in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica Gian Rocco di Sannazzaro De' Burgondi (PV) del 16/11/2001 rep. n. 41709, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2/11/2001 ai nn. 9548/6832.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili sono stati edificati antecedentemente al 01/09/01967, come dichiarato in atto di compravendita. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali sono presenti pratiche edilizie che hanno modificato lo stato dell'immobile:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Sannazzaro De' Burgondi in data 22/10/1981 P.R. n.71/81 n.77 reg. conc. Prot. 5900.
- DIA del 20/06/2002 Prot. 6798
- DIA del 20/06/2002 Prot. 6799
- DIA del 04/07/2006 Prot. 8668.

Descrizione unità immobiliare

Il condominio è inserito in un complesso immobiliare che insiste su una corte centrale comune. E' composto da tre piani fuori terra, uniti tra loro da scale a rampe rettilinee, ad uso prevalentemente residenziale, risulta assente l'ascensore.

All'unità immobiliare si accede da pubblica via attraversando un cortile comune con altri immobili e salendo al piano primo. L'abitazione risulta suddivisa in ampio soggiorno, cucina abitabile con bagno di servizio, corridoio distributivo su cui si affacciano tre camere, un ripostiglio ed un bagno di ampie dimensioni.

Si segnala che, allo stato attuale, il bagno di servizio risulta collegato direttamente alla cucina senza antibagno, rendendolo in questo modo difforme dal regolamento di igiene locale.

L'altezza interna è di 2,90 m circa. I pavimenti sono in gres e posati in diagonale in tutto l'appartamento. Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate ad eccezione della cucina dove è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 1,60 m circa nell'area fuochi e lavello. Anche nei bagni è presente un rivestimento ceramico alle pareti.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera oscurati da persiane anch'esse in alluminio. I serramenti interni sono in tamburato con inserto in vetro.

L'unità immobiliare è in buone condizioni manutentive. Sono presenti i principali impianti: acqua, corrente elettrica, gas e impianto termico autonomo con caldaia a produzione di acqua calda idrica sanitaria. Completa l'abitazione una tettoia al piano terra.

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Non sono necessari lavori di manutenzione straordinaria, risultano necessari lavori di manutenzione ordinaria quale la tinteggiatura delle pareti.

Identificato in catasto:

A Comune di Sannazzaro De' Burgondi: foglio 8; particella 29; Subalterno 4; categoria A/3; classe 2; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 214,85 €; posto al piano T-1.

Coerenze catastali appartamento da nord in senso orario. Salvo errore, come meglio in fatto:

Nord: via pubblica

Est: foglio 8 particella 1456

Sud: foglio 8 mappale 59

Ovest: foglio 8 particella 53

Coerenze catastali tettoia da nord in senso orario. Salvo errore, come meglio in fatto:

Nord: altra unità

Est: foglio 8 mappale 59

Sud: altra unità

Ovest: foglio 8 mappale 53

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Soggiorno	23,50	Sud	Buone
P1	Cucina	15,50	Nord	Buone
P1	Disimpegno	1,80	Interno	Buone
P1	Bagno	1,70	Interno	Buone
P1	Camera	16,40	Nord	Buone
P1	Camera	10,70	Nord	Buone
P1	Camera	10,30	Nord	Buone
P1	Corridoio	5,40	Interno	Buone
P1	Bagno	9,50	Sud	Buone
P1	Ripostiglio	8,80	Sud	Buone
PT	Tettoia	9,50	Est	Buone

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Unità abitativa	134,00	1	134,00
Tettoia	9,50	0,20	1,90
Totale			135,90

Note:**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: portante, condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Componenti edilizie e costruttive:

Porta Ingresso

Porta blindata con serratura di sicurezza, condizioni buone

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio: condizioni: buone

protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone

Infissi interni:

tamburato cieco con inserto in vetro: condizione buona

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di calce e

successivamente tinteggiato, condizioni: buone

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone

Pavim. Bagno:

materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone

Rivestimento cucina:

materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone

Rivestimento bagno:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: rettilinea

Antifurto

assente

Citofono

tipologia: citofono

Condizionamento

assente

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico:

tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio, alimentazione: metano

NOTE:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Rapporto di stima CTU**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d'uso la manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e l'esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

Da indagini di mercato sulle principali piattaforme di ricerca immobiliare presenti sul web risulta che, immobili con caratteristiche simili, vengono venduti a prezzi inferiori rispetto ai valori minimi indicati dalle tabelle OMI. In fase di valutazione verrà utilizzato il parametro medio individuato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Sannazzaro De' Burgondi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore a corpo	Valore a corpo diritto e quota
	Unità immobiliare	135,90	€ 550,00	€ 74.745,00
	Totale			€ 74.745,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.211,75
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per scia in sanatoria	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali calcolabili solo con eventuale progetto di fattibilità e previa richiesta di parere preventivo al comune.	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 61.033,25**

Arrotondato

€ 61.000,00

Rapporto di stima CTU

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento e delucidazione.

Pavia il 23/04/2025



il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documenti Comunali
- 7- OMI Sannazzaro
- 8- Perizia Annerita

