



TRIBUNALE di PAVIA



Esecuzione Forzata



promossa da:

SESTANTE FINANCE SRL a mezzo di procuratore



DOVALUE SPA



Contro:



N. Gen. Rep. 490/2024



Giudice Dr. E. Rizzi



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Tecnico incaricato : Arch. Rita Carlucci
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia P.P.C. al n. 467
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 190
P. IVA 01672590187



con studio in Cava Manara 27051 (Pavia) Via G. Marconi n. 1
tel. 348/3723503
e-mail : ritacarl409@gmail.com



Beni in:

TORRE D'ISOLA fraz. Casottole Via Garibaldi, 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) 1. Unità abitativa appartenente a uno stabile condominiale, situato al 1° Piano, con annessa cantina e box al Piano Seminterrato

L'abitazione è composta da soggiorno con balcone, cucina, bagno, camera e disimpegno,

Superfici:

mq. 66,40 (abitazione)

mq. 19,80 (box)

mq. 5,30 (cantina)

mq. 2,70 (balcone)

Identificazione catastale dell'abitazione:

ditta intestata a:

[REDACTED]

Per la quota di 1/1 di proprietà;

Bene censito al N.C.E.U.:

fg B/5 mapp 56 sub 7 Cat. A/3, cl. 3; vani 4; RC € 351,19;

fg B/5 mapp 56 sub 18 Cat. C/6, cl. 1; cons. 20 mq; RC € 52,68;

Coerenze

confini in contorno da nord::

dell'appartamento: altro appartamento, parti comuni, altro appartamento, parti comuni;

della cantina: corridoio comune di accesso, altra cantina, cortile, altra cantina ;

dell'autorimessa: area di manovra comune, altro box, parti comuni, altro box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'ABITAZIONE E BOX:

Caratteristiche della zona: zona limitrofa al centro urbano della località di appartenenza
Essa, è dotata di infrastrutture.

Caratteristiche zone limitrofe: zone miste residenziali/rurali prevalentemente suburbane ai margini del "Tessuto urbano".

La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla città di appartenenza: farmacia, Municipio, scuole primarie, secondarie, e attività commerciali.

Servizi di infrastrutture:

fermata di autobus a mt 100, da Torre d'Isola km. 1,7 dista da Milano km 39, da Pavia km 10.

Principali collegamenti pubblici (Km): viabilità primaria (1,5) autostrade (15).

2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero da persone e cose (esclusa la parete attrezzata della cucina);

3. 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 : **vedi punti successivi**

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

4.1.3 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni

Iscrizione nn.7848/1338 del 03/05/2024 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 22/04/2004 numero di repertorio 40796/12279 notaio Picciolo Santa sede milano

a favore di meliorbanca s.p.a. sede Milano codice fiscale 00651540585 (richiedente: dovalue s.p.a. viale dell'agricoltura, 7 Verona),

contro

capitale € 135.000,00 totale € 337.500,00 durata 30 anni

grava su torre d'isola sezione urbana b foglio 5 particella 56 sub. 7 particella 56 sub. 18

4.2.2 Trascrizioni

Trascrizione Nn. 23170/16353 Del 16/12/2024 Nascente Da Verbale Di Pignoramento Immobili Del 25/11/2024 Numero Di Repertorio 8594 Emesso Da Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Pavia Sede Pavia

A Favore Di Sestante Finance S.R.L. Sede Roma Codice Fiscale 03367430968 (Richiedente: Sestante Finance S.R.L. Lungotevere Flaminio 18 Roma),

Contro

Grava Su Torre D'isola Sezione Urbana B Foglio 5 Particella 56 Sub. 7 Particella 56 Sub. 18.

PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI :

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 16/12/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A [redacted] l'intero in proprietà degli immobili Torre D'isola sezione Urbana B Foglio 5 Particella 56 Sub. 7 Particella 56 Sub. 18 è pervenuta per atto di compravendita del 22/04/2004 Numero di repertorio 40795/12278 Notaio PICCIOLO SANTA Sede MILANO trascritto il 05/05/2004 nn. 8274/498 I da potere di [redacted]

4.3 **Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale**

4.3.1 *Il compendio immobiliare è stato costruito nel 1973 fino al 1975 ed è conforme allo stato dei luoghi.*

Precisamente in forza Licenza Edilizia prot. n. 2757 del 16/03/1974 P.E. n. 291/73.

4.3.2 *Conformità catastali: confrontati gli identificativi catastali e le relative schede si rileva la corrispondenza catastale degli immobili pertinenti.*

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: manutenzione ordinaria

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;

Soffitto: in laterocemento

Strutture verticali: muratura portante in laterizio;

Componenti Edilizie

Manto di copertura: tegole

Infissi esterni: legno e persiane

Infissi interni: porte in legno

Pareti esterne: intonaco a civile tinteggiato

Pareti interne: intonaco a civile tinteggiato

Pavim. interna: ceramica e marmo

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente

Idrico: presente

Fognario: presente

citofonico: presente

Termico: riscaldamento centralizzato con boiler a gas per acqua calda sanitaria autonomo

ascensore: assente

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI :

6.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa.

Il criterio di valutazione tiene conto dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili.

La scrivente ha ritenuto, nel caso specifico di determinare il valore dell'immobile in oggetto, stabilendo il valore di mercato con procedimento diretto, quindi con stima sintetico-comparativa come sopra specificato.

Pertanto, il procedimento di stima, si basa sulla comparazione del bene, ad altri beni, adducendo così al più probabile valore di mercato coincidente con il prezzo medio.

6.2 Fonti di informazione:

Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 2° sem. 2024, Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, .

6.1 Valutazioni delle superfici calcolate al lordo delle murature:

La superficie riportata dell'alloggio è indicativa ed è convenzionalmente formata dal coefficiente di ragguaglio pari al 100% relativamente all'abitazione, del 30% per cantina e balcone e del 70% per il box.

Lotto di cui alla lett. a

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
Abitazione + box + accessori	mq. 83	€ 83.000,00	€ 83.000,00
decurtazione del 10%		€ 74.700	€ 74.700,0

6.4 Adeguali e correzioni della stima: **10%** poiché trattasi di vendita per esecuzione immobiliare e per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà .

6.5 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente : **nessuna**

6.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

6.8 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:

Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della perizia, è computato in: **€ 74.700,00 (diconsi settantaquattromilasettecento)**

Il C.T.U. Arch. Rita Carlucci

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
Settore A
CARLUCCI RITA
ARCHITETTO
N. 467

Pavia li, 15/05/2025

Allegati :

- all. "A" :stradario e vista satellitare
- all. "B" : documentazione fotografica
- all. "C" : schede catastali
- all. "D" : estratto di mappa

