

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **503/2024**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

C.F. RTCNR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17

Cellulare: 347 3129596

e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Beni immobili siti in MARCIGNAGO (PV)
Via Pietro Nenni n. 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di **1/1**, e un immobile ubicato in Via Pietro Nenni n. 2, Marcignago (PV).
L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato "Condominio le Rocchette 3" (Catastalmente Via Don Minzoni snc). L'abitazione è collocata al piano primo, composta da due locali oltre i servizi, un balcone e una terrazza. E' annessa alla proprietà un vano di cantina e un'autorimessa posti al piano terra.
L'intero fabbricato si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione, mentre l'unità abitativa si presenta in scadente stato di conservazione.
L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 109 circa, compreso di cantina e autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Descrizione immobili:

Catasto fabbricati Comune di Marcignago (PV) l'immobile riportato nel catasto di Pavia:

Abitazioni di tipo economico di categoria A/3, **Foglio 6, Particella 127, Subalterno 3**, Classe 3, Consistenza 4 vani, P1/S1, Totale 57 mq, Totale escluse aree scoperte 56 mq, Rendita catastale Euro 175,60, Indirizzo VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 Pratica n. 11651 in atti dal 16/01/2001 COSTITUZIONE (n. 81.1/2001)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 in atti dal 16/01/2001 (n. 000081/2001)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 in atti dal 22/04/2002 (n. 004058/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 Pratica 1. 96512 in atti dal 22/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4058.1/2002)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, C/6, **Foglio 6, Particella 127, Subalterno 13**, Classe 2, PS1, Consistenza 25 mq, Totale 26 mq, Totale escluse aree scoperte 26 mq, Rendita catastale Euro 50,35, Indirizzo VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 Pratica n. 11651 in atti dal 16/01/2001 COSTITUZIONE (n. 81.1/2001)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 in atti dal 16/01/2001 (n. 000081/2001)

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 in atti dal 22/04/2002 (n. 004058/2002)

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

cortile comune, appartamento al sub. 4 e vano scale, appartamento al sub. 2, cortile comune.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

cortile comune, autorimessa al sub. 24, cantina annessa all'appartamento sub. 7 e corridoio comune di accesso, cantina annessa all'appartamento sub. 11.

Coerenze da nord in senso orario dell'autorimessa:

cortile comune e parti comuni, autorimessa al sub. 14, cortile comune su due lati.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso come per Legge e Regolamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferia, con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale.

Servizi offerti dalla zona:

Marcignago è un comune italiano di 2.437 abitanti originari della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese nordoccidentale, tra il Ticino e il Naviglio Pavese.

Servizi: negozi al dettaglio, cinema-teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Voghera (buono), spazi verdi Aree Agricole (buone).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel Comune di Marcignago sono presenti tre plessi scolastici statali: una scuola dell'infanzia, una scuola primaria e una secondaria di I grado.

Nel paese sono attivi servizi automobilistici urbani e analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società Autoguidovie. Sono inoltre presenti alcune società private per il trasporto che offrono taxi e autobus.

Vicino a:

Scuole

 a 190m da una Scuola Materna

 a 230m da una Scuola Media

Servizi

 a 290m da una Farmacia

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

Collegamenti pubblici (Km): 500 m – fermata bus.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

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: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

Si precisa: l'esistenza di una Convenzione di Lottizzazione stipulata con il [redacted] in data 14 aprile 1992 rep. n. 55415/12755 a [redacted] registrato a Vigevano il 4 maggio 1992 al n. 1234 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pavia il 12 maggio 1992 ai nn. 5681/4222.

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



4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti depositati in

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Comune, non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale non si evincono difformità come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023 € 1.794,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024 € 1.794,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 11.848,62

Spesa straordinaria manutenzione facciata

€ 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Il fabbricato è stato costruito in forza della Concessione Edilizia presentata al Comune di Marcignago in data 03.05.1999, n. 6/99 prot. n. 1688, rilasciata in data 27.01.2000, prot. n. 3236.

Certificato di collaudo presentato in data 28.12.2000, prot. n. 4905.

Il Comune certifica che il fabbricato è stata richiesta l'agibilità il 22.11.2000 prot. n. 4908. Il sopracitato edificio è stato reso agibile CON LA FORMAZIONE DEL SILENZIO ASSENSO.

Descrizione beni di cui al punto A

A Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecuzione un immobile ubicato in Via Pietro Nenni n. 2, Marcignago (PV). L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato "Condominio le Rocchette 3" (Catastalmente Via Don Minzoni snc). L'abitazione è collocata al piano primo, composta da due locali oltre i servizi, un balcone e una terrazza. E' annessa alla proprietà un vano di cantina e un'autorimessa posti al piano terra. L'intero fabbricato si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione, mentre l'unità abitativa si presenta in scadente stato di conservazione. L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 109 circa, compreso di cantina e autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Descrizione immobili:

Catasto fabbricati Comune di Marcignago (PV) l'immobile riportato nel catasto di Pavia:

Abitazioni di tipo economico di categoria A/3, **Foglio 6, Particella 127, Subalterno 3**, Classe 3, Consistenza 4 vani, P1/S1, Totale 57 mq, Totale escluse aree scoperte 56 mq, Rendita catastale Euro 175,60, Indirizzo VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 Pratica n. 11651 in atti dal 16/01/2001 COSTITUZIONE (n. 81.1/2001)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 in atti dal 16/01/2001 (n. 000081/2001)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 in atti dal 22/04/2002 (n. 004058/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 Pratica 1. 96512 in atti dal 22/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4058.1/2002)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, C/6, **Foglio 6, Particella 127, Subalterno 13**, Classe 2, PS1, Consistenza 25 mq, Totale 26 mq, Totale escluse aree scoperte 26 mq, Rendita catastale Euro 50,35, Indirizzo VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 Pratica n. 11651 in atti dal 16/01/2001 COSTITUZIONE (n. 81.1/2001)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/01/2001 in atti dal 16/01/2001 (n. 000081/2001)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2002 in atti dal 22/04/2002 (n. 004058/2002)

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

cortile comune, appartamento al sub. 4 e vano scale, appartamento al sub. 2, cortile comune.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

cortile comune, autorimessa al sub. 24, cantina annessa all'appartamento sub. 7 e corridoio comune di accesso, cantina annessa all'appartamento sub. 11.

Coerenze da nord in senso orario dell'autorimessa:

cortile comune e parti comuni, autorimessa al sub. 14, cortile comune su due lati.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso come per Legge e Regolamento.

H. interna appartamento 2,70 m, H. interna cantina e autorimessa 2,40 m.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	56,00	1,00	56,00	Nord/Ovest	Scadente
Balcone	5,00	0,30	1,50	Ovest	Discreto
Terrazza	17,00	0,25	4,25	Nord	Discreto
Piano Seminterrato					
Autorimessa	26,00	0,50	13,00	Nord	Normale
Cantina	5,00	0,25	1,25	Sud	Normale
Totale	109,00		76,00		
			Arr. 76,00		
Totale			Arr. 76,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: in cls strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Travi (struttura):

materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: in cls tipo prefabbricato.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante, finitura intonaco civile. Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: piana in latero-cemento e lattoneria in metallo.
Condizioni: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni

(componente edilizia):

tipologia: ante a battente in legno tamburato.
Condizioni: discrete.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni

(componente edilizia):

tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Persiane in legno.
Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente edilizia):

materiale: stabilitura e pitturato.
Condizioni: pessimi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne):

materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.
Condizioni: pessime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento

(componente edilizia):

ubicazione: bagni, materiale: ceramica in discrete condizioni.
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in discrete condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti:

(componente edilizia):

ubicazione: in parte in ceramica in discrete condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso

(componente edilizia):

tipologia: porta blindata in discrete condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva

(componente edilizia):

tipologia: autonoma.
Condizione: funzionante.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto (componente edilizia):

tipologia: non presente.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano per cucina.
Condizioni: non verificate.
Certificazioni: recuperate.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto):

Condizioni: normale.
Certificazioni: recuperate.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto):

tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto):

tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto):

tipologia: audio.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto):

alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: pessimo.
Certificazioni: recuperate.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto):

tipologia: caldaia interna - autonomo.
alimentazione: termosifoni alluminio.
Condizioni: non conosciute.

Condizionamento:
(impianto)

non presente.

Ascensore: (impianto): presente.

E' stata redatta l'APE n. 18086-000020/11, scaduta il 21.02.2021, allegata all'atto di compravendita.

Si specifica che l'intero appartamento, cantina e autorimessa si mostrano pieni di spazzatura.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione - Metodo Comparativo - Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione:

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 850	€ 1.350
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2024)	€ 890	€ 1.300

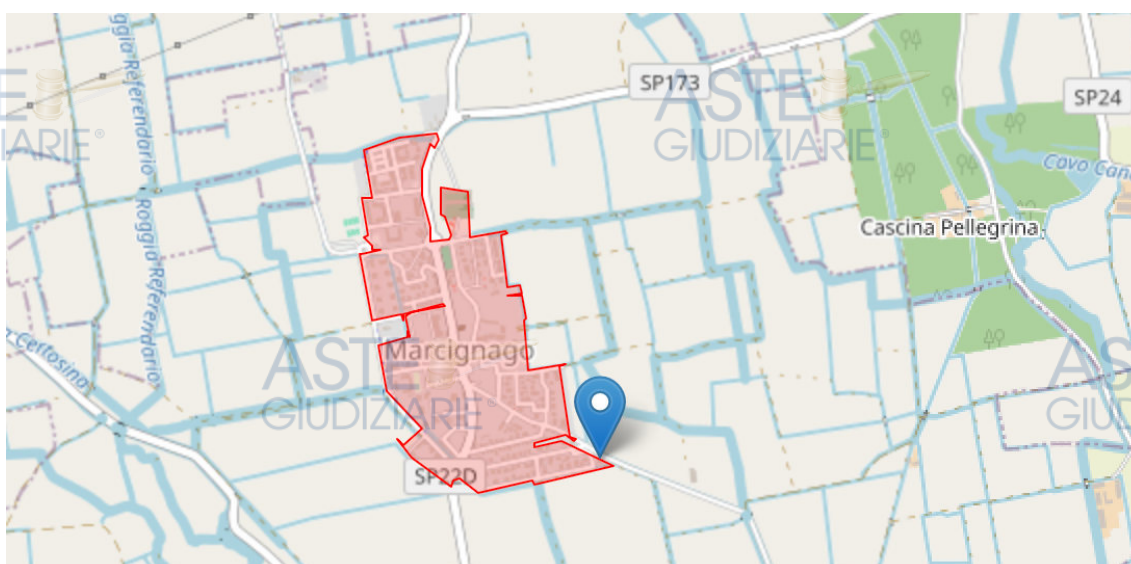
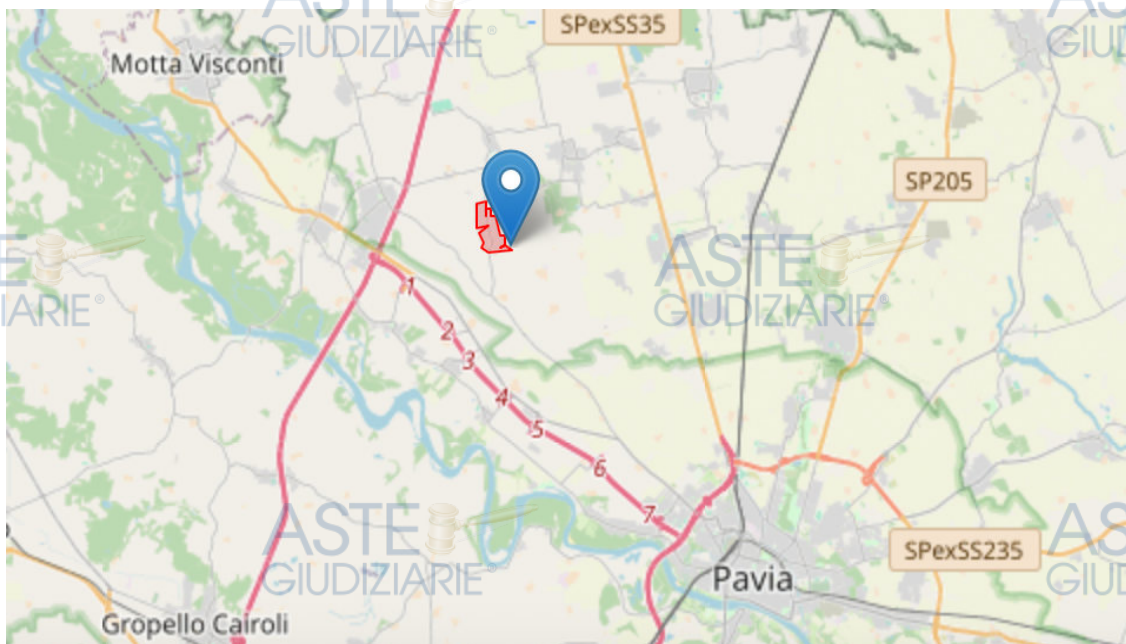
Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Fonte	QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE – Anno 2025	€ 586	€ 1.059
-------	--	-------	---------

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)	€ 950.00
-----------------------------	----------



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

10

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità normale sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 850 e i 1.350 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile in stato di abbandono, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **950 €/mq.**

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Marcignago (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2024.
 - Quotazioni Borsino Immobiliare – anno 2025.

8.3.		Valutazioni corpi		
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione/Cantina/Autorimessa	76,00	€ 72.200,00	€ 72.200,00
TOTALE			€ 72.200,00	€ 72.200,00

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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 10.830,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

Nessuno

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

Spese insolite condominio biennio:

- € 3.588,00

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

Nessuno

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 57.782,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, all'attuale conformazione e distribuzione interna, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore.

Milano, 04.07.2025



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure Storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di compravendita – 5.1 – Atto di compravendita terreno;
- 6 - Documentazione condominio;
- 7 - Pratiche Comune;
- 8 - Certificazione impianti.