



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

294/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. FRANCESCO ROCCA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Vigevano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Claudio Fiore

CF:FRICLD75P26Z112B

con studio in ZAVATTARELLO (PV) Fraz. Cascine n. 25

telefono: 3346728104

email: geometra.fioreclaudio@gmail.com

PEC: claudio.fiore@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 294/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CASORATE PRIMO Via Dei Pini 6, della superficie commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità Immobiliare facente parte di un complesso condominiale denominato "Pini 6" costituita da appartamento al piano sottotetto e Box al piano seminterrato, con accesso dalla corte condominiale, la quale a sua volta ha ingresso tramite cancello carraio e pedonale direttamente da Via Dei Pini.

L'intero edificio è stato edificato negli anni 1970 e si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, con finiture delle parti comuni curate e con buon livello di pulizia e decoro.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha caratteristiche costruttive tipiche della zona della città in cui si trova, con murature miste in cemento armato e laterizio, solai in laterocemento, facciate rivestite in parte in piastrella e in parte in intonaco a civile

L'abitazione che si trova al piano sottotetto è composta da un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno e nel complesso si presenta in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di 2.70 - 1.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 871 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PINI n. 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via degli Olmi, Via dei Pini, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 871 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PINI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: proprietà di terzi per due lati, corsello comune, proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 42.554,21



trova:



Data di conclusione della relazione:

07/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato con accesso a tutto l'Immobile

Immobile occupato di fatto dal precedente affittuario con contratto di locazione scaduto, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia Dell'Entrate non risultano, per l'immobile oggetto di perizia, contratti di affitto o locazioni e comodati in essere



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.*

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 DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2021 a firma di Notaio DE MARTINIS PAOLO ai nn. Numero di repertorio 134079/45115 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio ai nn. Registro Particolare 4340 Registro Generale 22462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 172000.

Importo capitale: 86000.

Durata ipoteca: 30 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 18/06/2024 a Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio ai nn. Numero di repertorio 4797, trascritta il 19/07/2024 a Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio ai nn. Registro Particolare 9843 Registro Generale 13700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.583,49
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.303,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In relazione allo stato patrimoniale al momento dell'acquisto dei beni immobili oggetto di perizia, l'attuale proprietario aveva dichiarato in Atto di essere Libero

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2021), con atto stipulato il 12/11/2021 a firma di Notaio DE MARTINIS PAOLO ai nn. 134078-45114 di repertorio, registrato il 17/11/2021 a Milano ai nn. 119002, trascritto il 18/11/2021 a PI di PAVIA ai nn. 15411.1/2021.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Fg. 8 mapp. 871 sub. 20 - sub. 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1973 fino al 29/05/2018), con atto stipulato il 17/05/1973 a firma di Notaio Pogliani ai nn. 13936-3868 di repertorio, trascritto il 08/06/1973 a PI Pavia ai nn. 4544-3584.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Fg. 8 mapp. 871 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2000 fino al 29/05/2018), con atto stipulato il 28/02/2000 a firma di Notaio Leonardo Soresi ai nn. Repertorio n. 72339 di repertorio, trascritto il 19/09/2000 a PI di PAVIA ai nn. 2619.1/2000.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Fg. 8 mapp. 871 sub. 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2018 fino al 12/11/2021), con atto stipulato il 29/05/2021 a firma di Notaio CIANCIMINO SERGIO ai nn. Repertorio n. 24925 di repertorio, trascritto il 14/06/2018 a PI di PAVIA ai nn. n. 6608.1/2018.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Fg. 8 mapp 871 sub. 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **2368** e successive varianti, rilasciata il 22/05/1970 con il n. 2368 di protocollo, agibilità del 28/02/1973 con il n. 6896 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **5015/85** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/02/1988 con il n. 5015/85 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva una posizione di tramezzatura divisoria bagno - camera non conforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: formazione di nuova tramezza bagno con creazione di antibagno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- formazione nuova tramezza e installazione porta di accesso bagno: €1.135,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzatura divisoria camera - bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa per nuova distribuzione spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per nuova distribuzione spazi interni comprensivo di oneri: €680,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila/Scia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila/Scia in sanatoria comprensivo di oneri: €2.920,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti di riscaldamento non funzionante - Caldaia da sostituire

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sostituzione caldaia con installazione secondo normative





vigenti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sistemazione impianti secondo normative vigenti: €1.200,00



BENI IN CASORATE PRIMO VIA DEI PINI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASORATE PRIMO Via Dei Pini 6, della superficie commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità Immobiliare facente parte di un complesso condominiale denominato "Pini 6" costituita da appartamento al piano sottotetto e Box al piano seminterrato, con accesso dalla corte condominiale, la quale a sua volta ha ingresso tramite cancello carraio e pedonale direttamente da Via Dei Pini.

L'intero edificio è stato edificato negli anni 1970 e si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, con finiture delle parti comuni curate e con buon livello di pulizia e decoro.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha caratteristiche costruttive tipiche della zona della città in cui si trova, con murature miste in cemento armato e laterizio, solai in laterocemento, facciate rivestite in parte in piastrella e in parte in intonaco a civile

L'abitazione che si trova al piano sottotetto è composta da un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno e nel complesso si presenta in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di 2.70 - 1.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 871 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PINI n. 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via degli Olmi, Via dei Pini, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale
scuola elementare
municipio
centro commerciale

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

al di sopra della media

tecnico incaricato: Claudio Fiore

Pagina 6 di 10



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al Piano Sottotetto si presenta in pessime condizioni di manutenzione, presenza di muffe, intonaco ammalorato, finestre a tetto in legno in pessimo stato di conservazione con evidenti infiltrazioni, porte interne in tamburato in mediocre stato di conservazione, gli impianti elettrici e idro-sanitari esistenti risultano in mediocre condizioni, L'impianto di riscaldamento in pessimo stato di conservazione con caldaia non funzionante, pavimentazioni e rivestimenti in pessimo stato di conservazione.

il Box al Piano Seminterrato di piccole dimensioni rifinito internamente con intonaco a civile tinteggiato in pessimo stato di conservazione, pavimentazione in cemento, basculante in lamiera preverniciata in pessimo stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA:

[224,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1803400018221 registrata in data 11/11/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	53,60	x	100 %	=	53,60
Totale:	53,60				53,60

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 871 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PINI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: proprietà di terzi per due lati, corsello comune, proprietà di terzi

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Claudio Fiore

Pagina 7 di 10



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 699/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 96, distribuito su due livelli

Indirizzo: Via dei Pini, 14 (già 8) Casorate Primo, PV

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.500,00 pari a 776,04 Euro/mq

Valore Ctu: 140.750,00 pari a: 1.466,15 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 99.075,00 pari a: 1.032,03 Euro/mq

Distanza: 64.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 495/2015

Descrizione: Unità immobiliare ad uso abitazione di mq. 141, costituita da villetta a schiera centrale

Indirizzo: Via Giordano Bruno, 1927022 Casorate Primo, PV

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 574,47 Euro/mq

Valore Ctu: 111.589,85 pari a: 791,42 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.192,39 pari a: 582,92 Euro/mq

Distanza: 207.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: Operatori del settore immobiliare

Indirizzo: Casorate Primo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 03/02/2025
 Fonte di informazione: Operatori del settore immobiliare
 Indirizzo: Casorate primo
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 82.000,00 pari a 1.025,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Operatori del settore immobiliare (03/02/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al comune di Casorate Primo (06/01/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,60	x	1.000,00	=	53.600,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.000,00	=	6.500,00
					60.100,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.100,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Operatori del settore immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al comune di Casorate Primo



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni





eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,60	6,50	60.100,00	60.100,00
				60.100,00 €	60.100,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 6.150,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 53.950,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:

€. 8.092,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 3.303,29

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 42.554,21

data 07/03/2025



il tecnico incaricato
Claudio Fiore

