TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. **308/2025**

PROCEDENTE

mandataria

OMISSIS

Contro

ESECUTATO
ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria CODECA

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) **BENI**:

in Motta Visconti (MI) Via Piemonte n. 31

Appartamento posto al piano primo scala B composto da due locali, cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato. Il tutto censito al Catasto del Comune di Motta Visconti (MI), come segue

Catasto Fabbricati

Foglio 9 - particella. 765 sub. 14 – categoria A/2- classe 2 - vani 4 – superficie catastale 64 m^2 Totale escluse aree scoperte 58 m^2 - Rendita catastale Euro 309,87 - Indirizzo Via Piemonte scala B Piano 1-S1

Mappali Terreni Correlati
Codice F783 - Foglio 9 - Particella 765

Intestazione

ESECUTATO Proprietà 1/2

ESECUTATA Proprietà 1/2

Coerenze in senso orario

dell'appartamento:

parti comuni, appartamento sub. 13, giardino annesso al sub. 12, parti comuni;

del vano cantina:

parti comuni, vano di cantina sub. 13, ancora parti comuni, vano di cantina sub. 11, terrapieno

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ**:
intera del diritto di proprietà.

c) **REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI**:

beni pervenuti per atto di compravendita, nel cui atto Alfano Luigi e Masullo Bianca hanno dichiarato di essere rispettivamente Celibe e nubile – attualmente coniugati con diritto di proprietà per ½ ciascuno

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GIUDIZIEVOLI**:

al 29/09/2025

iscrizioni:

- Iscrizione nn, 620/127 del 16/01/2025, ipoteca volontaria in rinnovazione nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/01/2005 Numero di repertorio 133069/19903 Notaio Todeschini Riccardo di Milano (MI) repertorio 133069/19903 a favore di OMISSIS 230.000,00, durata 25 anni, a carico di contro ESECUTATO per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, , ESECUTATA, terzo datore, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 765 Subalterno 14

Trascrizioni:

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

– Atto esecutivo del 16/08/2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep 58025 trascritto a Pavia il 15/09/2025 ai n.ri 17825/12150 - a favore PROCEDENTE. sede in Conegliano (TV) Codice fiscale e P.IVA 05310700264 contro ESECUTATO, ESECUTATA per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni censiti in NCEU del comune di Motta Visconti (MI) foglio 9 mapp. 765 subalterno 14

e) **STATO DI POSSESSO**:

Alla data del sopralluogo, eseguito il 09.11.2025, il bene risultava occupato dall'esecutato Alfano Luigi

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI**:

Valore della quota di 1000/1000:	€	**60.000**, 00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€	**9.000**, 00
Riduzione per regolarizzazione edilizia.	€	**3.000**, 00
Prezzo base d'asta	€	**48.000**, 00

g) **CRITICITÀ**:
Non sono state individuate criticità che possono pregiudicare la vendita

RELAZIONE PERITALE

Beni in MOTTA VISCONTI (MI)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

immobile sito in Comune di Motta Visconti, così censito al

Catasto Fabbricati:

= Foglio 9 part. 765 sub. 14 natura A/2 appartamento di tipo civile 4,0 vani

3) per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà del Sig. ESECUTATO e

4) per la quota di 1 /2 per il diritto di proprietà della Sig.ra ESECUTATA

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

piena corrispondenza tra l'atto di pignoramento e le attuali risultanze:

in Motta Visconti (MI) Via Piemonte n. 31

Appartamento posto al piano primo scala B composto da due locali, cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato. Il tutto censito al Catasto del Comune di Motta Visconti (MI), come segue

Catasto Fabbricati

Foglio 9 - particella. 765 sub. 14 – categoria A/2- classe 2 - vani 4 – superficie catastale 64 m^2 Totale escluse aree scoperte 58 m^2 - Rendita catastale Euro 309,87 - Indirizzo Via Piemonte scala B Piano 1-S1

Mappali Terreni Correlati

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

Codice F783 - Foglio 9 - Particella 765

Intestazione

ESECUTATO Proprietà 1/2

ESECUTATA Proprietà 1/2

Coerenze in senso orario

dell'appartamento:

parti comuni, appartamento sub. 13, giardino annesso al sub. 12, parti comuni;

del vano cantina:

parti comuni, vano di cantina sub. 13, ancora parti comuni, vano di cantina sub. 11, terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, posto al primo piano di un complesso condominiale inserito in una lottizzazione denominata “Campi S. Anna”. l’appartamento è composto dal soggiorno, la cucina e corridoio che disimpegna camera e bagno.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è residenziale con fabbricati momo e plurifamiliari, adiacente al lotto del fabbricato è presente un centro sportivo ed un’ampia area adibita a parcheggio

Principali collegamenti pubblici: motta Visconti si trova sulla direttrice ss526 che collega Abbiategrasso con Pavia passando da Bereguardo dove è presente il casello autostradale A7 – a 20 Km dista la tangenziale milanese

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 09.11.2025, il bene risultava occupato dall’esecutato Alfano Luigi

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: ***non individuate***

4.1.2. Convenzioni edilizie: il lotto di terreno sul quale è stata edificata l’unità è oggetto di convenzione di lottizzazione. stipulata con atto in data 23/10/1997 n.42366/13901 di rep Notaio dott. Remo Sampietro, registrato a Codogno (LO) il 12/11/1997 n. 1675 v. 1, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 21/11/1997 n. 14878/10241, per la volumetria complessiva edificabile di mc 2156,01

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: i coniugi vivono separati ma senza procedimento di separazione:

4.1.3. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell’allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall’obbligo dell’Attestato di Prestazione Energetica

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

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

al 29/09/2025

iscrizioni:

- Iscrizione nn, 620/127 del 16/01/2025, ipoteca volontaria in rinnovazione nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/01/2005 Numero di repertorio 133069/19903 Notaio Todeschini Riccardo di Milano (MI) repertorio 133069/19903 a favore di OMISSIS 230.000,00, durata 25 anni, a carico di contro ESECUTATO per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ESECUTATA, terzo datore, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 765 Subalterno 14

Trascrizioni:

– Atto esecutivo del 16/08/2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep 58025 trascritto a Pavia il 15/09/2025 ai n.ri 17825/12150 - a favore PROCEDENTE. sede in Conegliano (TV) Codice fiscale e P.IVA 05310700264 contro ESECUTATO, ESECUTATA per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni censiti in NCEU del comune di Motta Visconti (MI) foglio 9 mapp. 765 subalterno 14

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile edificato con Permesso di Costruire rilasciato in data dal Comune di Motta Visconti (MI) in data 14/07/2003 pratica n.197/02-c prot. 1111/17935 – in seguito D.I.A. n.050/2004 prot 4878 del 22/03/2004 per recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. 15/07/1996 n.15 – L.R. 19/11/1999 n. 22 – L.R.R. 23/11/2001 n. 18 – e D.I.A. 182/2004 prot 18929 del 15/11/2004 – agibilità richiesta in data 03/02/2005 attestata per silenzio/assenso essendosi verificata la condizione prevista dal 4° comma art. 25 DPR 380/2001

Difformità riscontrate: divisione da unità duplex in due appartamenti. la planimetria della DIA 182/2004 non registra al piano primo la rimozione della scala di collegamento col piano terra ed al tempo stesso non riporta il raccordo ad angolo retto tra la parete del corridoio ed il soggiorno (sanabile con SCIA previo la verifica dei rapporti areoilluminanti)

P.G.T. vigente: tessuto residenziale consolidato

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Motta Visconti (MI), come segue

– Foglio 9 - particella. 765 sub. 14 – categoria A/2- classe 2 - vani 4 – superficie catastale 64 m^2 Totale escluse aree scoperte 58 m^2 - Rendita catastale Euro 309,87 - Indirizzo Via Piemonte scala B Piano 1-S1

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

Mappali Terreni Correlati
Codice F783 - Foglio 9 - Particella 765

Intestazione

ESECUTATO Proprietà 1/2

ESECUTATA Proprietà 1/2

Difformità riscontrate: la planimetria catastale riscontra un raccordo ad angolo retto tra la parete del soggiorno ed il corridoio. Tale intervento minimo sarebbe da considerare congruo in base alla Circolare del 09/07/2010 n. 2 - Agenzia del Territorio in attuazione del decreto legge 31/05/2010, n. 78 “non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo”. se non fosse, invece, necessario in quanto dovrà essere presentata la SCIA in sanatoria per la non corretta tavola grafica della DIA 182/2004

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell’immobile e di manutenzione: non individuate

Insoluti condominiali: insoluti per Euro 2.784,91 oltre a due rate da € 260,00 scadenti il 15/02/2026 ed il 30/04/2026 dopo deposito della perizia:

Altre spese: oneri comunali (IMU, TARI ecc).

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 29/09/2025, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: **ESECUTATO** e **ESECUTATA** Proprietà per ½ ciascuno dal 24/01/2005 al 29/09/2025, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, in forza del titolo di scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Pubb. Uff.: Todeschini Riccardo — Data: 24/01/2005 Rep. 133068/19902
Tras. Cons. RR.II. di Pavia — Data 03/02/2005gen/part, 1770/1138

TITOLARE **OMISSIS** Proprietaria per la quota di 1/1 dei beni dei beni censiti in NCEU del comune di Motta Visconti (MI) (PV) foglio 9 mapp. 765 sub. 14 sino al 29/09/2005, in forza di edificazione del fabbricato, su cui insiste il presente bene

7. PRATICHE EDILIZIE

l’unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile edificato con Permesso di Costruire rilasciato in data dal Comune di Motta Visconti (MI) in data 14/07/2003 pratica n.197/02-c prot. 1111/17935 – in seguito D.I.A. n.050/2004 prot 4878 del 22/03/2004 per recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. 15/07/1996 n.15 – L.R. 19/11/1999 n. 22 – L.R.R. 23/11/2001 n. 18 – e D.I.A. 182/2004 prot 18929 del 15/11/2004 – agibilità richiesta in

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

data 03/02/2005 attestata per silenzio/assenso essendosi verificata la condizione prevista dal 4° comma art. 25 DPR 380/2001

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

in Motta Visconti (MI) Via Piemonte n. 31

Appartamento posto al piano primo scala B composto da due locali, cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato. Il tutto censito al Catasto del Comune di Motta Visconti (MI), come segue

Catasto Fabbricati

Foglio 9 - particella. 765 sub. 14 – categoria A/2- classe 2 - vani 4 – superficie catastale 64 m^2 Totale escluse aree scoperte 58 m^2 - Rendita catastale Euro 309,87 - Indirizzo Via Piemonte scala B Piano 1-S1

Mappali Terreni Correlati
Codice F783 - Foglio 9 - Particella 765

Intestazione

ESECUTATO Proprietà 1/2

ESECUTATA Proprietà 1/2

Coerenze in senso orario

dell'appartamento:

parti comuni, appartamento sub. 13, giardino annesso al sub. 12, parti comuni;

del vano cantina:

parti comuni, vano di cantina sub. 13, ancora parti comuni, vano di cantina sub. 11, terrapieno

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
765	14	A/2	1	soggiorno	18,60		S/O	discrete			
				cucina	8,80		S/O	discrete			
				disimpegno	2,00		int	discrete			
				bagno	3,90		S/E	discrete			
				camera	14,00		S/E	discrete			
				ripostiglio	0,70		int	discrete			
				somma	48,00				60,00	1	60,00
				balcone	22,00		int	buone	3,7	0,25	0,93
				cantina	1,40		nord	buone	2,1	0,50	1,05
				somma	23,40				5,80	0,25	1,45
				totale res+acc	71,40				65,80		61,45
totali					71,40				65,80		61,45

Superficie Lorda residenziale: mq **57,00 –** *valutazione commerciale 1/1*
Superficie Calpestabile residenziale: mq **48,00**
Superficie calpestabile cantina: mq **1,40** – valutazione commerciale 1/50
Superficie Lorda balcone: mq **22,00** – valutazione commerciale 1/25

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde
Scale: in c.a..
Solai: laterocemento - integro

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

Strutture verticali:	in c.a. con tamponamenti verticali in laterizio portante - integre
Travi:	c.a.
Componenti Edilizie	(sostanzialmente in normale stato di manutenzione)
Ingresso condominiale:	-
Cancello ingresso:	cancelletto in ferro a maglia aperta e citofono
Manto di copertura:	tegole
Infissi esterni:	finestre in legno con vetri doppi, oscuramento con persiane in legno
Infissi interni:	porte cieche ad anta, tamburate in legno
Porta d'ingresso:	di sicurezza rivestita in legno naturale in normale stato di manutenzione
Pareti esterne:	intonaco tinteggiato
Pareti interne:	intonaco a gesso – bagno in parte rivestito in ceramica
Pavim. interna:	ceramica monocottura in buono stato di manutenzione
Scala:	pedate in granito grigio
Caratteristiche Impianti	(sostanzialmente a norma, da verificare)
Elettrico:	prese e punti luce in numero adeguato – tensione di rete 220 vt – da verificare secondo le vigenti normative
Idrico:	*sottotraccia* - collegato alla rete pubblica
Bagno:	doccia, lavabo, water, bidet
Fognario:	collegato con la fogna pubblica
Ascensore	non presente
Telefonico:	non presente
Termico:	a gas – autonomo con caldaia murale – termosifoni in alluminio
Antenna TV:	presente
Citofonico:	non funzionante
Aria Condizionata:	non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:
"1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene"

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'anno di costruzione, nonché delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, salubrità della zona, servizi pubblici disponibili, appetibilità della zona) ed intrinseche (esposizione prevalente, finiture interne, dimensione vani, consistenza, servizi comuni) come previsto dal R.D.L. 652/1939. Parametri confrontabili con quanto riportato in O.M.I.

Catasto di: Milano.
Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
Comune di Motta Visconti
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

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

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene, nonché di parte dei suoi componenti pertinenziali e non. La superficie indicativa, ai fini della stima, corrisponde alla somma della superfice lorda dell'abitazione lo 0,60 degli accessori, il 25% dei terrazzi

Immobile	superficie lorda indicativa parametrata	**Valore complessivo**
765 sub 14	**61,45**	**€ 61.450**,00

Valore complessivo del lotto: **€ 61.450**,00
Valore della quota di **1000/1000 arr.** **€ 60.000**,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali	€	**9.000,00**
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	**0**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	**0**
Decurtazione per lo stato di possesso	€	**nulla**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	**0**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	**nulla**
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€	come indicato in avviso di vendita
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€	**3.000,00**

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima **€ 48.000**, 00

Pavia 28/01/2026

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani

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