
TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 377/2024

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie XXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: XXXXXXXXXXXXXXXX
iscritto all'Albo della provincia di XXXXXXXXXXXX
iscritto all'Albo del Tribunale di XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
telefonoXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

email:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Beni in Torre d'Isola (Pavia) Frazione Cà Dè Vecchi n.16
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con cantina in casa bifamiliare e box doppio in fabbricato accessorio siti in Torre d'Isola (Pavia) Frazione Cà Dè Vecchi n.16
Composto da
ABITAZIONE PIANO PRIMO
Scala di accesso esterna da cortile comune, balcone, ingresso-disimpegno, soggiorno,
cucina, bagno, due camere, ripostiglio
CANTINA PIANO TERRA
Tre locali cantina con accesso da cortile comune
AUTORIMESSA PIANO TERRA IN CORPO STACCATO
Locale unico con doppio accesso carrabile da cortile comune
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.140,75.
- Identificato in Catasto Fabbricati:
- intestata _____ a
xx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sezione A foglio 1 particella 505 subalterno 1, categoria A/7,
classe 2, composto da vani 5,5, superficie catastale mq.119, posto al piano T-1, rendita € 511,29.
Coerenze in contorno e senso orario:
appartamento: due lati affaccio su cortile comune, altri due lati affaccio su proprietà di terzi
cantina: due lati cortile comune, altri due lati proprietà di terzi
- intestata a xxx sezione
A foglio 1 particella 507 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.36, superficie
catastale mq.43, posto al piano T, rendita € 111,55.
Coerenze in contorno e senso orario:
autorimessa: un lato cortile comune, altri tre lati proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	isolata residenziale con parcheggi scarsi
Servizi della zona:	in paese negozio al dettaglio, farmacia, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, ecc. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste residenziali/agricole
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), autostrada (5), ferrovia (10)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 9/10/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:*
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
Giudice Dott. XXXXXXXXXXXXX

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie xxxxxxxxxxxx
Perito Stimatorexxxxxxxxxxxxxxxxx



4.1.4. *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 volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di xx a firma di Notaio xxxxxxxxxx in data 27/4/2007 ai nn.50015/5487 iscritto a Pavia in data 8/5/2007 ai nn.10931/2636.

Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxxxxxxx

Importo capitale: € xxxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante sui beni al Foglio A/1 Part.111 Sub.7 e Part.104 Sub.4 diventati per allineamento mappe in data 3/6/2015 rispettivamente Foglio A/1 Part.505 Sub.1 e Part.507 Sub.4.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a firma di Tribunale di Pavia in data 14/9/2024 n.6481 trascritto a Pavia in data 7/10/2024 ai nn.17854/12627.

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 titolo di proprietà di provenienza Notaio xxxxxxxxxx del 27/4/2007 si evince che *“l’unità immobiliare abitativa fu edificata in forza ed in conformità a licenza edilizia del 22/3/1962 pratica n.49, mentre l’autorimessa fu costruita ante ‘67 e in data 7/4/1988 prot.652 pratica n.787 fu rilasciata concessione edilizia per ristrutturazione e formazione n.3 nuovi box”*.

E' stata fatta richiesta di accesso atti in data 3/9/2025 al comune di appartenenza ed è stata trovata solo la Concessione Edilizia n.652/1988 e Abitabilità del 11/10/1991 relativa al box e non la Licenza Edilizia n.49/1962 relativa all'abitazione.

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica per quanto riguarda l'abitazione con cantina in quanto non sono state reperite pratiche edilizie e/o titoli abilitativi e disegni confrontabili con lo stato dei luoghi.

Mentre per l'autorimessa dal disegno di progetto di cui sopra risulta demolita in loco la parete divisoria interna che rendeva i locali indipendenti. Tali opere andrebbero regolarizzate dal punto di vista urbanistico. Si ipotizza per tale incombenza un costo approssimativo di massima di € 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi quella dell'autorimessa risulta sostanzialmente conforme. Mentre quella dell'abitazione andrebbe aggiornata in quanto mancante di una seconda porta sul soggiorno.

Occorrerebbe redigere denuncia di variazione catastale Docfa con un costo approssimativo di massima di € 1.000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non riscontrate

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

Spese condominiali ultimi due anni scadute ed insolute alla data della perizia: non riscontrate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

xx proprietari dal 27/4/2007 ad oggi
in forza di atto di compravendita a firma di Notaio xxxxxxxxxx in data 27/4/2007

Giudice Dott. xxxxxxxxxxxx

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie xxxxxxxxxxxx

Perito Stimatorexxxxxxxxxxxxx



nn.50014/5486 registrato a Stradella in data 7/5/2007 al n.803 serie 1T e trascritto a Pavia in data 8/5/2007 ai nn.10930/6166.

6.2. Precedenti proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 proprietaria dal 22/3/1998 al 27/4/2007 in
forza di Denuncia Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il 22/3/1998
denuncia n.63 vol.327 registrata a Pavia il 22/9/1998 e trascritta a Pavia il 10/11/1998 ai
nn.9832/13873.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Torre d'Isola in data 3/9/2025 sono emerse le seguenti pratiche e nient'altro:

P.E. n.652/1988 per ristrutturazione rustico esistente e formazione n.3 nuovi boxes.

Concessione Edilizia prot.652 pratica n.787 del 7/4/1988.

Permesso di Abitabilità del 1991 rilasciato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 11/10/1991.

Descrizione **appartamento con cantina in casa bifamiliare e box doppio in fabbricato accessorio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantina in casa bifamiliare e box doppio in fabbricato accessorio** siti in Torre d'Isola (Pavia) Frazione Cà Dè Vecchi n.16
Composto da

ABITAZIONE PIANO PRIMO

Scala di accesso esterna da cortile comune, balcone, ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio

CANTINA PIANO TERRA

Tre locali cantina con accesso da cortile comune

AUTORIMESSA PIANO TERRA IN CORPO STACCATO

Locale unico con doppio accesso carrabile da cortile comune

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.140,75.

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestata a xxx **sezione A foglio 1 particella 505 subalterno 1**, categoria A/7, classe 2, composto da vani 5,5, superficie catastale mq.119, posto al piano T-1, rendita € 511,29.

Coerenze in contorno e senso orario:

appartamento: due lati affaccio su cortile comune, altri due lati affaccio su proprietà di terzi

cantina: due lati cortile comune, altri due lati proprietà di terzi

- intestata a xxx**sezione A foglio 1 particella
507 subalterno 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.36, superficie catastale mq.43, posto al piano T, rendita € 111,55.

Coerenze in contorno e senso orario:

autorimessa: un lato cortile comune, altri tre lati proprietà di terzi

L'edificio abitativo è stato costruito negli anni '60.

L'edificio accessorio è stato ristrutturato nel 1988/90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento - piano primo	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
balcone - piano primo	Sup. reale lorda	5,00	0,35	1,75
cantina – piano terra	Sup. reale lorda	50,00	0,25	12,50
box doppio – piano terra	Sup. reale lorda	43,00	0,50	21,50
	Sup. reale lorda	203,00		140,75

Giudice Dott. xxxxxxxxxxxx

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie xxxxxxxxxx

Perito Stimatorexxxxxxxxxx



Caratteristiche descrittive generali:

Caratteristiche strutturali generali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: probabili muratura e c.a., condizioni: non verificabili.
<i>Solai:</i>	tipologia: probabili solai in latero cemento, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto in c.a., condizioni: non verificabili.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: muratura, ubicazione: esterna, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive generali:

<i>Portone ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola in legno, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: non verificabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres/ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da collaudare. Conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da collaudare. Conformità: da verificare.
<i>Idrico/Sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: da collaudare. Conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia autonoma con termosifoni, condizioni: da collaudare, conformità: da verificare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: con split a parete, condizioni: da collaudare. Conformità: da verificare.

N.B. L'abitazione e il box versano in pessime condizioni igienico-sanitarie causa la presenza diffusa sulla superficie a pavimento di escrementi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Torre d'Isola per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e corrispondente alle quotazioni OMI per Ville e Villini

Giudice Dott. xxxxxxxxxxxx

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie xxxxxxxxxxxx
Perito Stimatore xxxxxxxxxxxx



in stato normale (Min 770 Max 870 €/mq.) ricadenti in zona Extraurbana Microzona 1 Fascia/Zona Agricola/Pianeggiante.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio tecnico di Torre d'Isola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia Territorio, Geoweb, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con cantina e box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento – P.1°	105,00	€ 800,00	€ 84.000,00
balcone – P.1°	1,75	€ 800,00	€ 1.400,00
cantina – P.T	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
box – P.T.	21,50	€ 800,00	€ 17.200,00
	140,75		€ 112.600,00

- Valore corpo:	€ 112.600,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 112.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 112.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina e box	Mq.140,75	€ 112.600,00	€ 112.600,00

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

€ 16.890,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale:

€ 3.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Da definire

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dott. xxxxxxxxxxxx

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie xxxxxxxxxxxx
Perito Stimatorexxxxxxxxxxxxxx



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o

catastale a carico della procedura: **€ 95.710,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale a carico dell'acquirente: **€ 92.210,00**

Relazione lotto 001 creata in data 22/10/2025

il perito stimatore
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Elenco Allegati:

- ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
- ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 3 – Ispezione catastale
- ALLEGATO 4 – Accesso atti urbanistici comune
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria conservatoria
- ALLEGATO 6 – Quotazioni OMI Agenzia Entrate
- ALLEGATO 7 – Titolo proprietà Notaio Rossi

Giudice Dott. xxxxxxxxxxx

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie xxxxxxxxxxx
Perito Stimatorexxxxxxxxxxxxxx

