TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Xxx Xxx

contro

Xxx Xxx

N. Gen. Rep. **67/2025**

Giudice: Dott. Rocca Francesco
Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365
Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia
C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184
Con studio in Garlasco – via Francesco Sampietro 1 - 27026
Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare:338-3961244

e-mail: paolo@iparos.it
PEC: paolo.rossi14@ingpec.eu

CONCLUSIONI FINALI

Si è individuato il solo lotto A

LOTTO A

A. Appartamento con cantina e box auto siti in Pavia (PV) via Giuseppe Moruzzi n. 12 intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento con cantina e box auto.

Facente parte del lotto A i seguenti beni:

A1

APPARTAMNETO E CANTINA						
FOGLIO	**MAPPALE**	**UBICAZIONE**	**CAT.**	**CLASSE**	**CONSISTENZA**	**RENDITA**
B5	1794 sub 16	via Giuseppe Moruzzi n. 12	A/3	3	6,5 vani	€ 637,82

A2

BOX AUTO						
FOGLIO	**MAPPALE**	**UBICAZIONE**	**CAT.**	**CLASSE**	**CONSISTENZA**	**RENDITA**
B5	1794 sub 1	via Giuseppe Moruzzi n. 10/B	C/6	4	15 mq	€ 91,10

Il valore totale del **lotto A** è pari a **€ 129.721,00** comprese detrazioni del 15%, detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale.

Beni immobili siti in Pavia (PV) via Giuseppe Moruzzi n. 12 Lotto A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso completo all'immobile di seguito descritto in data 06-06-2025.

A. Appartamento con cantina e box auto siti in Pavia (PV) via Giuseppe Moruzzi n. 12 intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento con cantina e box auto.

L'immobile è identificato in Catasto NCEU: Intestato a **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

A1

APPARTAMNETO E CANTINA						
FOGLIO	**MAPPALE**	**UBICAZIONE**	**CAT.**	**CLASSE**	**CONSISTENZA**	**RENDITA**
B5	1794 sub 16	via Giuseppe Moruzzi n. 12	A/3	3	6,5 vani	€ 637,82

Scheda presentata il 18-10-1973
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2005 Pratica n. PV0161283 in atti dal 19/10/2005 VARIAZIONE

[redacted]

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/2012 - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 9990

[redacted]

Precedentemente censita al foglio B5 particella 515 sub 16
VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2002 Pratica n. 128759 in atti dal 23/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15043.1/2002)
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze Appartamento: a nord cortile comune, a est cortile comune, a sud vano scala comune e proprietà terzi, a ovest cortile comune.
Coerenze Cantina: a nord cantina proprietà terzi, a est cortile comune, a sud cantina proprietà terzi a ovest corridoio comune.

A2

BOX AUTO						
FOGLIO	**MAPPALE**	**UBICAZIONE**	**CAT.**	**CLASSE**	**CONSISTENZA**	**RENDITA**
B5	1794 sub 1	via Giuseppe Moruzzi n. 10/B	C/6	4	15 mq	€ 91,10

Scheda presentata il 18-10-1973
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2020 Pratica n. PV0035601 in atti dal 09/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13816.1/2020)
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE del 29/07/2013 Pratica n. PV0098672 in atti dal 29/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.

[redacted]

[redacted]

Precedentemente censita al foglio B5 particella 515 sub 1
VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: a nord cortile comune, a est box proprietà terzi, a sud box proprietà terzi a ovest cortile comune .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento al secondo piano del complesso condominiale "Condominio Moruzzi" oltre cantina e box auto.
Il complesso condominiale è stato edificato nei primi anni settanta e si presenta in buono stato manutentivo. Il condominio non dispone di ascensore.
L'appartamento, attualmente libero ed è completamente ingombrato da suppellettili varie che ne hanno reso difficile se non praticamente impossibile il sopralluogo e la realizzazione di una documentazione fotografica adeguata.
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata in cucina e dispone di 2 bagni, sala e tre camere oltre a due balconi.
Le rifiniture dell'appartamento, per quanto è stato possibile constatare, sono di media qualità originari del periodo di costruzione con serramenti esterni in legno a singolo vetro e tapparelle in plastica.
Le pavimentazioni sono in piastrelle in graniglia di marmo di tipo economico.
La cantina, anch'essa ingombra di varie suppellettili, ha pavimentazione in cemento e parti intonacate e non tinteggiate.
Il box auto, anch'esso ingombro di varie suppellettili, ha pavimentazione in cemento e parti intonacate e non tinteggiate.

Caratteristiche zona: zona periferica di Pavia
Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale ex GESCAL
Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada A7, linea ferroviaria per le principali destinazioni.
Servizi offerti dalla zona: ospedali, centri commerciali, palestre, piscine, università e scuole primarie e secondarie ed università.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero.

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:
Nessuna

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 25-02-2025 ai nn. 3373/2230 a favore di **Xxx Xxx** nato in Xxx il xx-xx-xxxx residente a Linarolo (PV) C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX contro **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX con atto giudiziario del 24-01-2025 repertorio n. 9920
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **LIEVE DIFFORMITÀ**

Intero lotto:

L'immobile è stato edificato in base al permesso di costruire n. 13826/PG – 563/UT – 432/LE del 09-10-1970 con ultimazione in data 06-12-1973 PG 20249/73
Nessuna variante o concessione edilizia è stata più presentata.
Dalle tavole di progetto si desume che l'appartamento e il box corrispondo allo stato attuale mentre la lieve difformità riguarda la porta di accesso alla cantina che è posizionata diversamente da quanto riportato nelle tavole di progetto.
Si rende necessaria una pratica di sanatoria.

4.3.2. Conformità catastale: **LIEVE DIFFORMITÀ**

Intero lotto:

La scheda catastale presenta una lieve difformità per quanto riguarda la posizione della porta di ingresso che è posizionata diversamente dalla posizione indicata nella scheda catastale.
Regolarizzazioni:
Necessario predisporre pratica DOCFA per correggerne la posizione della porta della cantina presentando due schede catastali distinte per appartamento e cantina in base alle attuali disposizioni del catasto che impongono di attribuire un subalterno distinto alla cantina.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	€ 1.600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 1.465,00
Spese per sgombero locali:	€ 10.000,00
Spese per sanatoria e nuovo accatastamento	€ 2.000,00

Cause in corso: nessuno
Atti ablativi: nessuno
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1
Acquisisce da:
Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2
a seguito di successione del 24-07-2022 registrata in data 31-06-2022 al n. 340016 vol. 88888 trascritta il 01-08-2023 ai nn. 15033/10499
Riferito al lotto unico.

6.2 Precedenti proprietari:
Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 3/6
Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 3/6
Acquistano da:
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 4/6
a seguito di successione del 01-07-2019 registrata in data 22-06-2020 al n. 178157 vol. 88888 trascritta il 25-06-2020 ai nn. 8378/5473
Riferito al lotto unico.

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/6
Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/6
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX 35B21 I236H per 4/6
acquistano da
Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 3/6
a seguito di successione del 26-03-2012 registrata in data 23-08-2012 al n. 1114 vol. 9990 trascritta il 12-12-2012 ai nn. 18426/12464
Riferito al lotto unico.

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2
Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2
Il bene è a loro pervenuto mediante atto di acquisto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Pavia con atto di compravendita del 17-05-1979 Notaio Rosario de Giorgi in Chignolo Po repertorio n. 132452/10296 trascritto il 01-06-1979 al n. 689 vol. 99
Riferito al lotto unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:
L'immobile è stato edificato in base al permesso di costruire n. 13826/PG – 563/UT – 432/LE del 09-10-1970 con ultimazione in data 06-12-1973 PG 20249/73
Nessuna variante o concessione edilizia è stata più presentata.

Beni immobili siti in Pavia (PV) via Giuseppe Moruzzi n. 12 Lotto A

A. Appartamento con cantina e box auto siti in Pavia (PV) via Giuseppe Moruzzi n. 12 intestato a:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi attualmente di appartamento con cantina e box auto.

L'immobile è stato edificato in base al permesso di costruire n. 13826/PG – 563/UT – 432/LE del 09-10-1970 con ultimazione in data 06-12-1973 PG 20249/73
Nessuna variante o concessione edilizia è stata più presentata.

L'immobile è identificato in Catasto NCEU: Intestato a **Xxx Xxx** nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

Di seguito le descrizioni dei vari edifici comprendenti l'intero lotto

A1

APPARTAMNETO E CANTINA						
FOGLIO	**MAPPALE**	**UBICAZIONE**	**CAT.**	**CLASSE**	**CONSISTENZA**	**RENDITA**
B5	1794 sub 16	via Giuseppe Moruzzi n. 12	A/3	3	6,5 vani	€ 637,82

Consistenza

Destinazione	*Sup. Lorda*	*Coeff.*	*Sup. Comm.*	*Esposizione*	*Condizioni*
Appartamentto	111,6	1	111,6	O e E	buone
Balconi	15,5	0,3	4,65	O e E	buone
Cantina	8,5	0,5	4,25	--	buone
Totale	**135,6**		**120,5**		

A2

BOX AUTO						
FOGLIO	**MAPPALE**	**UBICAZIONE**	**CAT.**	**CLASSE**	**CONSISTENZA**	**RENDITA**
B5	1794 sub 1	via Giuseppe Moruzzi n. 10/B	C/6	4	15 mq	€ 91,10

Consistenza

Destinazione	*Sup. Lorda*	*Coeff.*	*Sup. Comm.*	*Esposizione*	*Condizioni*
Box	14,4	1	14,4	--	buone
Totale	**14,4**		**14,4**		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima
Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a mq delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni
Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	*Sup. Comm.*	*Valore /mq*	*Valore*
Appartamento	111,6	€ 1.300,00	€ 145.080,00
Balconi	4,65	€ 1.300,00	€ 6.045,00
Cantina	4,25	€ 1.300,00	€ 5.525,00
Box auto	14,4	€ 700,00	€ 10.080,00
Totale	**134,9**		**€ 166.730,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	**€ 25.009,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	**€ 2.000,00**
Spese per sgombero locali	**€ 10.000,00**
Decurtazione per stato di possesso	**nessuna**
Detrazione per eventuale sgombero materiali	**nessuna**
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	**€ 37.009,00**

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 129.721,00

(Euro centoventinovemilasettecentoventuno/00)

Garlasco 1 luglio 2025

Il perito estimatore:
Ing. Paolo Rossi

Allegati:

01. Visura catastale abitazione;
02. Visura catastale box
03. Estratto di mappa;
04. Planimetria catastale abitazione;
05. Planimetria catastale box;
06. Visure Conservatoria RR.II.;
07. Trascrizione successione [redacted]
08. Trascrizione successione [redacted]
09. Trascrizione successione [redacted]
10. Pratica Edilizia;
11. Documentazione fotografica;
12. Atto di provenienza;
13. Visura OMI;
14. Estratto cont [redacted] con rata in scadenza al 01-07-2025;
15. Preventivo spese condominiali;
16. Copia privacy della perizia.