

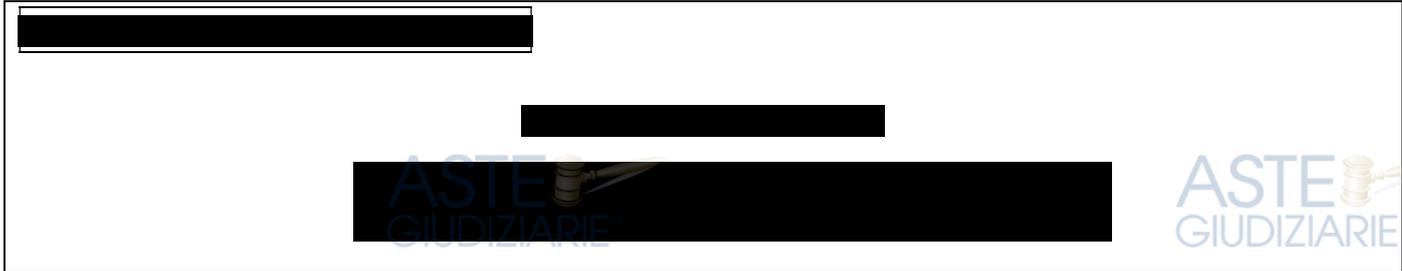
# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 116/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Giudice dell'esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail [topografo@libero.it](mailto:topografo@libero.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. FABRIZIO MONTINI  
Iscriz. ALBO n° 3383  
Cod. Fisc. MNT 032 71R21 0380V  
Part. IVA 01512480184

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

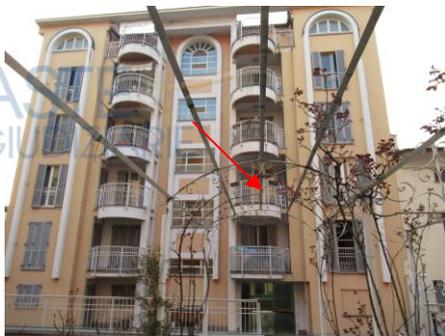
## INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI VOGHERA



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI FOGLIO 45 IN COMUNE DI VOGHERA**



## INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 116/2024



VISTA DALL'ACCESSO PEDONALE DI VIA XX SETTEMBRE 47 ATTRAVERSANDO L'AREA COMUNE



VIA FRATELLI CAIROLI CIV. 44 ACCESSO PEDONALE



VIA XX SETTEMBRE CIV. 47 ACCESSO PEDONALE



VISTA DALL'ACCESSO PEDONALE DI VIA FRATELLI CAIROLI CIV.44 ATTRAVERSANDO L'AREA COMUNE



VIA FRATELLI CAIROLI -ACCESSO CARRAIO-

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## **Abitazione tipo civile**

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo civile collocata al piano secondo del fabbricato ubicato in Comune di Voghera in via XX settembre, 47 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Voghera

Foglio: 45

Particella: 2001

Sub. 137

Categoria: A/2

Classe: 3

Vani: 4,5

Sup. cat. Tot.: 89 m<sup>2</sup> - Sup. cat. Escl. Aree scoperte: 84 m<sup>2</sup>

Rendita catastale: €. 534,53

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta così intestata all'esecutato.

La presente u.i.

-è collocata al piano secondo della palazzina definita con la lettera C visto che è parte integrante del condominio "SAN BENEDETTO" composto da quattro palazzine "A-B-C-D" e il piano interrato composto da due piani ove sono presenti autorimesse e cantine.

-è raffigurata nella planimetria catastale come segue:

Piano secondo della palazzina C in forza dell'elaborato planimetrico di C.F. mentre negli elaborati progettuali è ubicata nell'edificio identificato con la lettera "B"

Ingresso/soggiorno/ang.cottura/rip, con accesso sia ad un balcone che al disimpegno/corridoio mediante il quale si accede ad un servizio igienico con accesso ad un balcone, ad un altro servizio igienico cieco, ad una camera da letto singola ed infine ad una camera da letto matrimoniale con accesso ad un balcone.

Si precisa che detta u.i. ha una pertinenza esclusiva collocata al piano terreno ovvero una cantina.

Coerenze in forza della planimetria - elaborato planimetrico e dell'estratto della cartografia di C.T.:

**Nord:** Particella 2443

**Est:** Affaccio su porzione dell'area condominiale identificata con il subalterno 1

**Sud:** Vano scala condominiale con all'interno l'impianto di elevazione, e salto sporgente l'u.i. identificata con il sub.138

**Ovest:** Affaccio su porzione dell'area condominiale identificata con il subalterno 1

La presente u.i. ha due accessi pedonali ovvero

- dalla via Fratelli Cairoli al civ. 44 ove è presente un accesso pedonale coperto (ident.sub.1), dal quale si accede all'area condominiale-giardino, per poi giungere alla palazzina ove è collocata al piano secondo la presente u.i..
- dalla via XX Settembre al civ. 47 ove è presente un accesso pedonale coperto (ident.sub.1), dal quale si accede all'area condominiale-giardino, per poi giungere alla palazzina ove è collocata al

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

piano secondo la presente u.i..

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Voghera sono state riscontrate delle difformità nelle dimensioni interne dei locali meglio illustrate al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Autorimessa

Quota di intera proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa collocata al piano secondo interrato del fabbricato ubicato in Comune di Voghera il cui accesso avviene dalla via Fratelli Cairoli meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Voghera

Foglio: 45

Particella: 2001

Sub. 70

Categoria: C/6

Classe: 3

Consistenza: 55 m<sup>2</sup>

Sup. cat. Tot.: 58 m<sup>2</sup>

Rendita catastale: €. 173,27

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta così intestata all'esecutato.

La presente u.i.

- è collocata al piano secondo interrato parte integrante del condominio "SAN BENEDETTO". Si precisa che il condominio "SAN BENEDETTO" è composto da quattro palazzine "A-B-C-D" e il piano interrato è composto da due piani ove sono presenti autorimesse e cantine.
- è raffigurata nella planimetria catastale come segue:

Coerenze in forza della planimetria – elaborato planimetrico e dell'estratto della cartografia di C.T.:

**Nord:** U.I. sub.71

**Est:** controterra via XX Settembre

**Sud:** U.i. sub.32, vano impianto di elevazione, salto rientrante il vano scala condominiale

**Ovest:** Il corsello carraio/pedonale condominiale identificato con il sub.9

L'accesso alla presente u.i. avviene dalla via Fratelli Cairoli ove è presente l'accesso carraio per poi transitare sul corsello carraio/pedonale condominiale sino a giungere al piano secondo interrato per poi giungere antistante alla presente u.i..

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## **Millesimi i Parti Comuni.**

Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario delle sopracitate u.i. si legge: *"Si precisa infine che la quota di comproprietà compresa nella presente vendita è pari a 17,338=diciassette virgola trecento-trentotto=millesimi quanto l'appartamento e a 2,159=due virgola centocinquantanove-millesimi quanto l'autorimessa. Tali millesimi sono suscettibili di variazioni in dipendenza di quanto previsto all'articolo 1 dei Patti portati dal presente atto."*

Lo scrivente mediante email pec indirizzata all'amministratore pro-tempore ha richiesto quanto segue:

0) *Nominativo del condominio*

1) *Millesimi di proprietà delle singole u.i.*

2) *Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alle predette u.i.*

3) *Eventuali delibere in merito a lavori straordinari*

4) *Posizione economica dell'esecutato nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a ciascuna u.i.*

5) *Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi*

6) *Regolamento di condominio*

7) *Tabelle Millesimali*

Riguardo i millesimi di proprietà il medesimo ha così risposto:

1) *Millesimi di proprietà delle singole u.i.*

• *sub 137 mill. 16,711 - sub 70 mill. 2,120*

## **Formazione di uno o più lotti.**

Data la situazione oggettiva degli immobili sottoposti ad esecuzione, è giustificato porli in vendita in un unico lotto.

## **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI**

U.i. ubicate in Comune di Voghera

Caratteristiche della zona: centrale

- a circa 315 m. vi è il Duomo e la piazza con parcheggio
- a circa 365 m. vi è il Municipio
- a circa 140 m. vi è il Castello e la piazza con parcheggio

Infine nelle vicinanze vi sono bar, edicola, cinema, negozi, farmacia

## **STATO DI POSSESSO**

Lo scrivente ha effettuato due sopralluoghi nelle seguenti date: 04/03/2025 e 06/03/2025. In tale occasione è stato accertato che l'unità immobiliare risulta occupata non dall'esecutato, bensì da una conduttrice, la quale ha fornito copia del contratto di locazione. Tuttavia, il contratto non risulta registrato, circostanza confermata dall'Agenzia delle Entrate di Voghera a seguito di specifica richiesta avanzata dallo scrivente.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso presso la cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate informazioni**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

### Vincoli ed oneri giuridici.

#### Iscrizioni:

#### "IPOTECA VOLONTARIA"

della durata di 15 anni;

**Importo capitale:** €. 165.280,00 (centosessantacinque mila duecento ottanta/00 euro)

**Importo totale:** €. 247.920,00 (duecento quarantasette mila novecento venti/00 euro)

Quota intera di proprietà (non è stata specificata la separazione dei beni) degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Voghera foglio 45 part. 2001 sub. 137 (abitazione tipo civile) sub.70 (autorimessa).

Nel quadro "D" vengono specificate le caratteristiche dell'ipoteca bancaria che è stata estesa anche alle *"CORRISPONDENTI PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SPETTANTI ALLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI IPOTECA SUGLI ENTI, PARTI E SPAZI COMUNI DELL'EDIFICIO E DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO DI CUI LE STESSE FANNO PARTE, QUALI PREVISTE DALL'ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE."*

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Importo capitale: €. 25.200,00 (venticinquemila duecento/00 euro)**

**Importo totale: €. 35.000,00 (trentacinque mila/00 euro)**

Quota intera di proprietà (non è stata specificata la separazione dei beni) degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Voghera foglio 45 part. 2001 sub. 137 (abitazione tipo civile) sub.70 (autorimessa).

**Sezione D**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Importo capitale: €. 9.507,14 (novemila cinquecento sette/14 euro)**

**Importo totale: €. 18.000,00 (diciottomila/00 euro)**

Quota intera di proprietà degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Voghera foglio 45 part. 2001 sub. 137 (abitazione tipo civile) sub.70 (autorimessa).

**Pignoramento:**

**ATTO GIUDIZIARI**

UNEP TRIBUNALE DI PAVIA il 28/02/2024 repertorio n°  
“ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”,

Quota intera di proprietà degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Voghera foglio 45 part. 2001 sub. 137 (abitazione tipo civile) sub.70 (autorimessa).

**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale**

In data 27-03-2025 il Comune di Voghera ha rilasciato copia delle seguenti pratiche edilizie ma prima di elencarle si vuole precisare che la redazione delle predette pratiche sono avvenute in forza del Piano di Recupero Approvato con

- 17-06-1998 Concessione Edilizia n. inerente al corpo di fabbricato identificato con la lettera “A” iente la via XX Settembre

Richiesta di Concessione Edilizia e Denuncia delle Opere da Attuarsi



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

- 11-05-2001 [REDACTED] concessione edilizia in variante alla C.E. n.° riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "A"
- 08-06-2002 [REDACTED] ssione per l'esecuzione delle opere richieste in forza della richiesta del 02-04-2001 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "B" e della zona interrata (autorimesse-cantine).
- 17-10- [REDACTED] richiesta di concessione edilizia in variante alla C.E. n.° riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "C"
- 20-02-2002 [REDACTED] concessione per l'esecuzione delle opere [REDACTED] 10-2001 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "C".
- 03-06-2 [REDACTED] richiesta di concessione edilizia in variante alla C.E. n.° riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "B"
- 20-09-2002 sopralluogo dei tecnici dell'ufficio tecnico ove riscontrano delle difformità al piano sottotetto.
- 27-09-2002 Ordinanza di sospensione dei lavori n. 603/02 P.G. 8542/02 ARCHI 463/02
- 13-01-2003 [REDACTED] alla Socie [REDACTED] n [REDACTED] Unico, con sede in Voghera Via [REDACTED] ordine di demolire le opere, realizzate, relative alla copertura e al sottotetto dell'edificio, ripristinando la situazione prevista nel progetto di cui alla concessione edilizia [REDACTED] ccessiva variante.
- 06-06-2003 Applicazione della sanzione pecuniaria
- 30-06-2003 [REDACTED] concessione per l'esecuzione delle opere richieste in forza della richiesta del 03-06-2002 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "B".
- 27-10-2003 abitabilità n [REDACTED] edata da certificati degli impianti, collaudo statico, planimetrie catastali

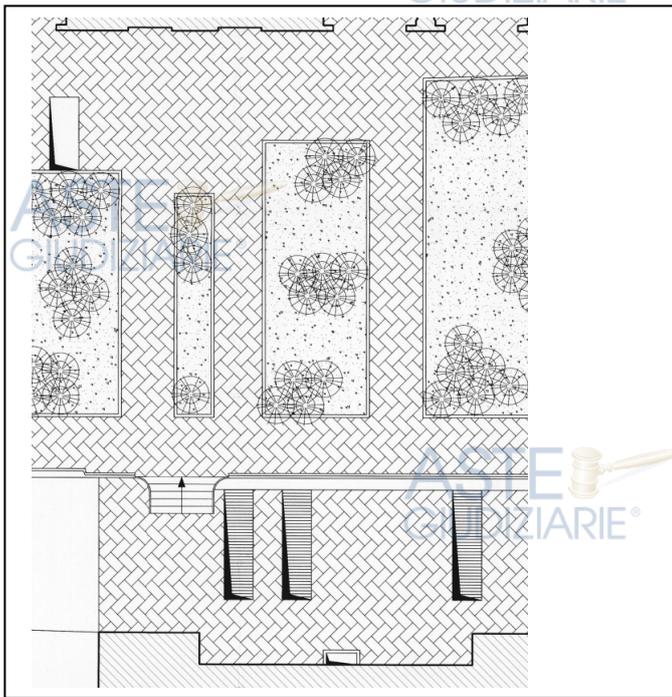
Dalla documentazione fornita dal Comune di Voghera non risulta la denuncia di inizio lavori

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

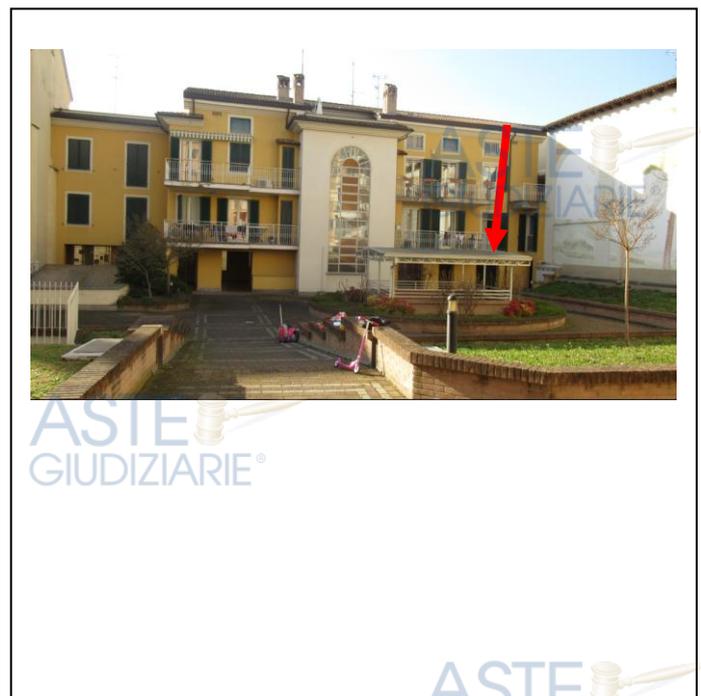
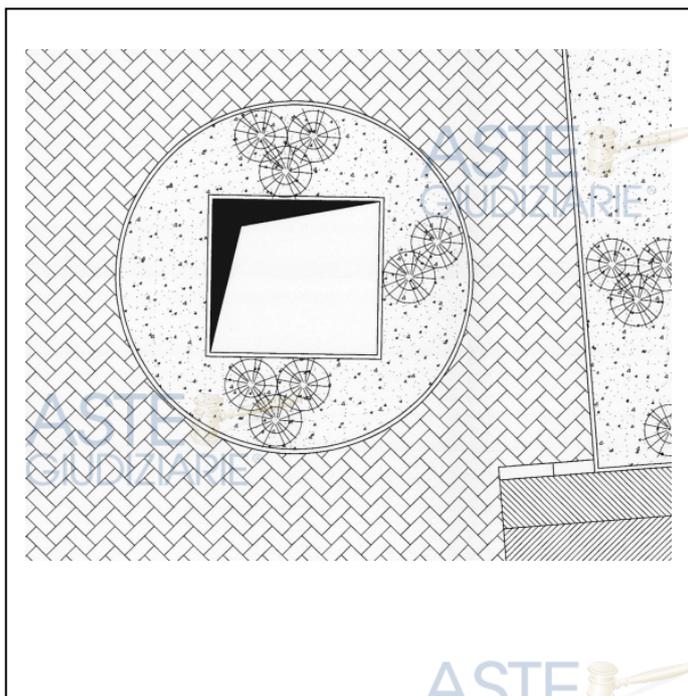
## Ufficio esecuzioni immobiliari

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali sono state riscontrate le seguenti difformità:

Area comune: Dalla comparazione tra l'elaborato grafico progettuale e lo stato dei luoghi è stato riscontrato che il vano scala esterno di collegamento tra la pavimentazione dell'area comune tra l'edificio B e l'edificio C gli spigoli di detto vano sono ortogonali mentre nell'elaborato grafico sono rappresentati curvilinei. Si ritiene necessaria la regolarizzazione di tale incoerenza.



In loco è presente una struttura in ferro che sovrasta l'areazione della zona interrata ma negli elaborati grafici progettuali forniti dal Comune di Voghera non è stata raffigurata, pertanto si ritiene necessaria la regolarizzazione.



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Si consiglia di effettuare una regolarizzazione generale delle parti comuni visto che sono presenti altre strutture in ferro non indicate negli elaborati progettuali ecc..

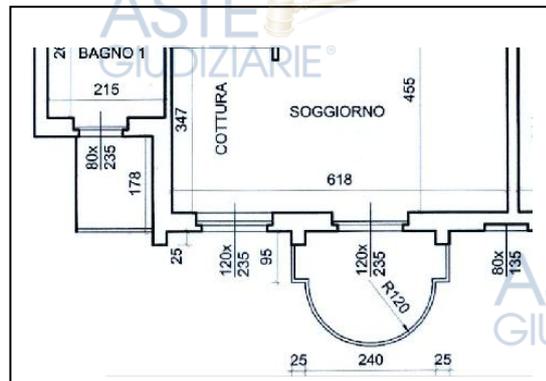
Abitazione tipo civile: Dalla comparazione tra l'elaborato grafico progettuale e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

### a) Soggiorno-angolo cottura:

In loco è presente una portafinestra delle dimensioni 1,20 x 2,35 m che consente l'accesso al balcone, nonché una finestra delle dimensioni 1,20 x 1,25 m.



Tuttavia, nell'elaborato progettuale quest'ultima apertura risulta rappresentata come una portafinestra di dimensioni 1,20 x 2,35 m.



Dall'esterno, osservando dal balcone, si rileva che nella zona sottostante alla suddetta finestra è visibile una tamponatura della parte inferiore e la presenza parziale dell'infisso di una portafinestra, compatibile con quanto rappresentato nel progetto depositato. Inoltre, non è stata riscontrata la presenza delle persiane della predetta finestra/portafinestra.



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Sono state riscontrate delle lievi diversità delle dimensioni interne.

- b) Disimpegno/corridoio:** è stata rilevata una profondità di 2.84 m. contro i 2.71m. indicati nell'elaborato grafico progettuale come peraltro l'altezza interna rilevata pari a 2.50 m. e nulla è indicato nel predetto elaborato.
- c) Bagno 1:** Un lato interno del servizio igienico, in loco, presenta una lunghezza pari a 2,74 m, rispetto ai 2,65 m indicati nell'elaborato progettuale. Dal medesimo locale si accede a un balcone, la cui profondità rilevata è pari a 1,41 m, contro i 1,78 m riportati nel sopraccitato elaborato progettuale. Si segnala, inoltre, seppur di minore rilevanza, che nell'elaborato progettuale non è rappresentato un muretto di contenimento della vasca, presente in loco, dell'altezza pari a 0,83 m.
- d) Camera da letto singola:** sono presenti delle lievissime difformità dimensionali rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale. E' stata rilevata l'altezza interna 2.69m..
- e) Camera da letto matrimoniale:** sono presenti delle lievissime difformità dimensionali rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale. Da detta camera si accede ad un balcone ove è presente in un angolo la caldaia quale cuore dell'impianto di riscaldamento, si riscontra che nell'elaborato progettuale urbanistico non è stata indicata mentre è indicata nell'elaborato progettuale dell'impianto di riscaldamento.
- f) Pertinenza esclusiva-cantina:** diverse dimensioni interne

Autorimessa: Dalla comparazione tra l'elaborato grafico progettuale e lo stato dei luoghi sono state riscontrate delle lievi divergenze nelle dimensioni interne.

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è stato riscontrato quanto segue:

Abitazione tipo civile sono state riscontrate le seguenti difformità nella planimetria catastale:

- a) diversa dimensione del balcone il cui accesso avviene dal servizio igienico (denominato negli elaborati grafici progettuali "BAGNO 1") attiguo all'angolo cottura.
- b) lieve diversa conformazione interna della cantina.

Autorimessa sono state riscontrate le seguenti altezze interne 2.38m. e 2.41m.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- 1) incaricare un professionista per redigere una pratica per la regolarizzazione delle differenze riscontrate.
- 2) verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione dell'impianto elettrico, gas, riscaldamento, canna fumaria e di esalazione della cucina .
- 3) Sostituire le serrature delle porte d'accesso dell'abitazione, cantina ed autorimessa

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

### Attuali proprietari.



che acquistava la quota intera di proprietà degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Voghera foglio 45 part. 2001 sub. 137 (abitazione tipo civile) sub.70 (autorimessa), compreso quanto si legge nel predetto atto: *“Si precisa infine che la quota di comproprietà compresa nella presente vendita è pari a 17,338=diciassette virgola trecento-trentotto=millesimi quanto l'appartamento e a 2,159=due virgola centocinquantanove-millesimi quanto l'autorimessa. Tali millesimi sono suscettibili di variazioni in dipendenza di quanto previsto all'articolo 1 dei Patti portati dal presente atto.”*

## PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

### Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

- 17-06-1998 Concessione Edilizia n. [redacted] inerente al corpo di fabbricato identificato con la lettera [redacted] prospiciente la via XX Settembre [redacted] Richiesta di Concessione Edilizia e Denuncia delle Opere da Attuarsi [redacted] per il corpo di fabbricato identificato con la lettera “C”
- 22-07-1999 [redacted] ne per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n°96 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera “C”
- 14-03-2000 [redacted] Richiesta di concessione edilizia per la costruzione di edificio condominiale corredata da elaborati progettuali riguardanti la palazzina ove attualmente è ubicata l'u.i. identificata con la part. 2001 sub.137 (abitazione tipo di civile) e su detta richiesta è presente una scritta “Superata”. All'interno del fascicolo

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

scansionato dall'ente incaricato dal Comune fornito allo scrivente, non è stata rinvenuta la relativa Concessione Edilizia e né la richiesta di annullamento.

- 07-04-2000 [REDACTED] ta di concessione edilizia per la costruzione di edificio condominiale corredata da elaborati progettuali riguardanti la palazzina attualmente denominata "Edificio B" ove è ubicata l'u.i. identificata con la part. 2001 sub.137 (abitazione tipo di civile) e su detta richiesta è presente una scritta "Superata". All'interno del fascicolo scansionato dall'ente incaricato dal Comune fornito allo scrivente, non è stata rinvenuta la relativa Concessione Edilizia.
- 05/05/2000 [REDACTED] niesta di Concessione Edilizia per la costruzione di un edificio in variante alla concessione edilizia n° [REDACTED] riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "C"
- 30-05-2000 [REDACTED] costruzione di edificio condominiale corredata da elaborati progettuali riguardanti la palazzina attualmente denominata "Edificio B" ove è ubicata l'u.i. identificata con la part. 2001 sub.137 (abitazione tipo di civile) in forza della richiesta del 07-04-2000.
- 10-08-2000 [REDACTED] cessione per l'esecuzione delle opere richieste in forza della richiesta del 05-05-2000 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "C".
- 20-11-2000 [REDACTED] Richiesta di concessione edilizia in variante alla C.E. n. [REDACTED] corpo di fabbricato "A" e recupero di sottotetto ai sensi L.R. 15/96, corredata da elaborati planimetrici ove si riscontra che è stata interessata anche l'odierna u.i. identificata al C.F. part. 2001 sub.70.
- 02-04-2001 [REDACTED]  
[REDACTED] riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "B"
- 05-04-2001 [REDACTED] l'esecuzione delle opere richieste in forza della richiesta del 20-11-2000 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "A" e della zona interrata (autorimesse-cantine).
- 11-05-2001 [REDACTED] esta di concessione edilizia in variante alla C.E. n.° [REDACTED] riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "A"
- 08-06-2001 [REDACTED] cessione per l'esecuzione delle opere richieste in forza della richiesta del 02-04-2001 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "B" e della zona interrata (autorimesse-cantine).
- 17-10-2001 [REDACTED] oncessione edilizia in variante alla C.E. n.° [REDACTED] riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "C"
- 20-02-2002 [REDACTED] Concessione per l'esecuzione delle opere

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

richieste in forza della richiesta del 17-10-2001 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "C".

- 03-06-2002 [REDACTED] a di concessione edilizia in variante alla C.E. n.° [REDACTED] riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "B"
- 20-09-2002 sopralluogo dei tecnici dell'ufficio tecnico ove riscontrano delle difformità al piano sottotetto.
- 27-09-2002 Ordinanza di sospensione dei lavori n. [REDACTED]
- 13-01-2003 [REDACTED] qualità di Amm.re Unico, con sede in Voghera Via Garello n 15, con ordine di demolire le opere, realizzate, relative alla copertura e al sottotetto dell'edificio, ripristinando la situazione prevista nel progetto di cui alla concessione edilizia n. [REDACTED] successiva variante.
- 06-06-2003 Applicazione della sanzione pecuniaria [REDACTED]
- 30-06-2003 [REDACTED] concessione per l'esecuzione delle opere richieste in forza della richiesta del 03-06-2002 riferita al corpo di fabbricato identificato con la lettera "B".
- 27-10-2003 abitabilità [REDACTED] a certificati degli impianti, collaudo statico, planimetrie catastali.

- [REDACTED]
2. Tipo Mappale del 22/06/2000 Pratica n. 3056 in atti dal 22/06/2000 (n. 3056.1/2000) con il quale è avvenuta la soppressione e fusione della particella 673 nella particella 670, ed in funzione di ciò la superficie è divenuta 29 are 04 ca., oltre a ciò è avvenuto l'inserimento cartografico della sagoma dei fabbricati.
- [REDACTED]

### U.i. sub. 137

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2004 Pratica n. PV0107333 in atti dal 10/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17676.1/2004)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/06/2003 Pratica n. 187918 in atti dal 10/06/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19176.1/2003) mediante la quale sono state interessate le u.i. sub.125,126, 127,128,129,130,131,132,135,136,137,138,139,140,141,142.
- VARIAZIONE del 01/07/2002 Pratica n. 179050 in atti dal 01/07/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 39260.1/2002).
- VARIAZIONE del 01/08/2000 Pratica n. 152318 in atti dal 01/08/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5592.1/2000).
- VARIAZIONE del 01/08/2000 Pratica n. 152311 in atti dal 01/08/2000 DEM.TOTALE E VAR.P.E. (n. 5591.1/2000).

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## U.i. sub. 70

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2021 Pratica n. PV0028288 in atti dal 06/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14716.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2002 Pratica n.136058 in atti dal 28/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18307.1/2002)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2001 Pratica n. 300576 in atti dal 04/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9319.1/2001)
- VARIAZIONE del 01/08/2000 Pratica n. 152318 in atti dal 01/08/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5592.1/2000)
- VARIAZIONE del 01/08/2000 Pratica n. 152311 in atti dal 01/08/2000 DEM.TOTALE E VAR.P.E. (n. 5591.1/2000)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 04-03-2025 e in data 06-03-2025 lo scrivente ha potuto accedere nelle u.i. oggetto della presente relazione ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

### ABITAZIONE TIPO CIVILE

| Descrizione                   | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Commerciale<br>Parametrata | Esposizione |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|--|-------------|
| <b>PIANO SECONDO</b>          |                     |                     |              |  |             |
| Ing./soggiorno/angolo cottura | 26,26               | 29,74               | 1,00         | 29,74                                    | Ovest       |
| Ripostiglio                   | 0,47                | 0,64                | 1,00         | 0,64                                     |             |
| Balcone                       | 5,67                | 5,67                | 0,25         | 1,42                                     |             |
| Disimpegno                    | 3,01                | 3,41                | 1,00         | 3,41                                     |             |
| Bagno                         | 6,34                | 8,41                | 1,00         | 8,41                                     | Ovest       |
| Balcone                       | 2,04                | 2,04                | 0,25         | 0,51                                     |             |
| Bagno cieco                   | 4,13                | 4,84                | 1,00         | 4,84                                     |             |
| Camera da letto singola       | 13,68               | 15,65               | 1,00         | 15,65                                    | Est         |
| Camera da letto matrimoniale  | 14,7                | 17,11               | 1,00         | 17,11                                    | Est         |
| Balcone                       | 6,21                | 6,21                | 0,25         | 1,55                                     |             |
| <b>PIANO TERRA</b>            |                     |                     |              |  |             |
| Cantina                       | 2,89                | 3,5                 | 0,2          | 0,70                                     |             |
| <b>Totale</b>                 |                     |                     |              | <b>83,98</b>                             |             |

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(struttura) del condominio:* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali del condominio:* muratura

*Copertura del condominio:* a falde

*Altezza interna dei locali dell'abitazione:* Piano secondo abitazione h= 2,70-2.69m.

*Altezza interna della cantina:* Piano terra h= 2.40m.

### ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

#### Piano Secondo

Ing.-soggiorno-ang.cottura-ripostiglio

*Pavimentazione Interna:* ceramica posa diagonale

*Condizioni:* ottime

#### Balconi

*Pavimentazione Interna:* Piastrelle in ceramica

*Condizioni:* normali

Corrimano e parapetto in ferro in condizioni normali

#### Camere da letto

*Pavimentazione Interna:* Parquet

*Condizioni:* normali

#### Servizi igienico con accesso al balcone

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica posa diagonale

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=2.40m

*Condizioni:* normali

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Servizi igienico cieco

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica  
*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=2.33m  
*Condizioni:* normali  
Con aspirazione forzata.

*Infissi esterni:* Porta d'ingresso tipo blindato  
*Condizioni:* normali

*Infissi interni:* porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con doppio vetro e persiane  
*Condizioni complessive:* normali

*Servizio igienico con accesso al balcone* attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie.  
*Condizioni:* normali

*Servizio igienico cieco* attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.  
*Condizioni:* normali

*Impianto elettrico:* presente da verificare

*Impianto a Gas:* presente da verificare

*Impianto termico:* riscaldamento autonomo, termosifoni: da verificare

*Impianto idrico:* presente da verificare

*Impianto fognario:* presente da verificare  
*conformità:* da verificare.

*Impianto di condizionamento:* presente da verificare

## VALUTAZIONE

### **Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm)), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE secondo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni civili ottimali considerato pertanto il valore unitario è di 2.000,00 Euro /mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

|  |                 |   |        |         |                     |
|--|-----------------|---|--------|---------|---------------------|
| Abitazione tipo civile                               | mq. 83,98       | superfici commerciali parametrate (SCP) |        |         |                     |
|  | mq. 83,98       |   |        |         |                     |
| valore medio (Vm) al nuovo                           | € 2.000,00 /mq. |   |        |         |                     |
| coefficiente di piano edifici con ascensore          |                 |   |        |         | 0,96                |
| coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)     |                 |   |        |         | 0,81                |
| coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate |                 |   |        |         | 0,99                |
| Vm   | cp              | cE+cQ+cM                                | cA     | SCP     |                     |
| € 2.000,00 *   | 0,96            | * 0,81                                  | * 0,99 | * 83,98 | = € 129.299,64      |
| <b>VALORE DEFINITO</b>                               |                 |   |        |         | <b>€ 129.299,64</b> |
| <b>VALORE ARROTONDATO</b>                            |                 |   |        |         | <b>€ 129.300,00</b> |

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **129.300,00 € (cento ventinove mila trecento/00 euro)**.

### AUTORIMESSA

| Descrizione             | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Commerciale Parametrata | Esposizione |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------------------------|-------------|
| PIANO SECONDO INTERRATO |                  |                  |              |                                    |             |
| Autorimessa             | 51,78            | 57,51            | 1,00         | 57,51                              |             |
| <b>Totale</b>           |                  |                  |              | <b>57,51</b>                       |             |

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni (struttura del condominio):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali del condominio:* muratura

*Copertura del condominio:* a falde

*Altezza interna dell'autorimessa:* Piano secondo interrato h= 2,38-2,41m.

### AUTORIMESSA

*Pavimentazione Interna:* Battuto di cemento

*Condizioni:* mediocri

*Impianto elettrico:* presente da verificare, non è noto se è collegato al contatore dell'energia elettrica dell'abitazione.

### VALUTAZIONE

#### **Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE secondo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato nel valore massimo delle autorimesse pertanto il valore unitario è di 950,00 Euro /mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

|  |               |  |      |       |                    |
|--|---------------|--|------|-------|--------------------|
| Autorimessa  | mq. 57,51     | superfici commerciali paramtrate (SCP) |      |       |                    |
|  | mq. 57,51     |  |      |       |                    |
| valore medio (Vm) al nuovo                           | € 950,00 /mq. |  |      |       |                    |
| coefficiente di piano edifici ascensore              |               |  |      |       | 0,90               |
| coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)     |               |  |      |       | 0,81               |
| coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate |               |  |      |       | 0,99               |
| Vm   | cp            | cE+cQ+cM                               | cA   | SCP   |                    |
| € 950,00 *   | 0,90          | 0,81                                   | 0,99 | 57,51 | = € 39.430,26      |
| <b>VALORE DEFINITO</b>                               |               |  |      |       | <b>€ 39.430,26</b> |
| <b>VALORE ARROTONDATO</b>                            |               |  |      |       | <b>€ 39.430,00</b> |

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **39.430,00 € (trentanove mila quattrocento trenta/00 euro)**.

**Il valore complessivo del compendio immobiliare è di €.168.730,00 (cento sessantotto mila settecento trenta/00 euro)**

### Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 25.309,50**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€ 1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.000,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: a seguito di richiesta da parte dello scrivente diretta

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

all'amministratore pro-tempore del condominio quest'ultimo ha fornito il regolamento di condominio ed il prospetto delle tabelle del condominio, nonché le informazioni richieste ovvero:

- Egr. Geom. Montini,
  - in relazione alla Sua richiesta, invio quanto di seguito.
  - 0) Nominativo del condominio
    - *si allega codice fiscale del Condominio San Benedetto*
  - 1) Millesimi di proprietà delle singole u.i.
    - *sub 137 mill. 16,711 - sub 70 mill. 2,120*
  - 2) Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alle predette u.i.
    - *sub 137 € 1253,38 - sub 70 € 168,85 (preventivo esercizio 2024)*
  - 3) Eventuali delibere in merito a lavori straordinari
    - *si allega verbale del 27 giugno 2024, rifacimento parziale facciate condominiali, a carico*  
[REDACTED]
  - 4) Posizione economica dell'esecutato nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a ciascuna u.i.
    - *si allega preventivo esercizio 2024, alla data odierna il debito ammonta a € 1105,58*
  - 5) Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi
    - *si allega CPI dell'anno 2016 rinnovato nel 2021*
  - 6) Regolamento di condominio
    - *si allega Regolamento Condominio San Benedetto*
  - 7) Tabelle Millesimali
    - *si allegano Tabelle millesimali*
- Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in **€. 141.420,50 (cento quarantuno mila quattrocento venti/50)**

Pavia 17/05/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI  
Cogn. ALDO 12/8843  
Cod. Fisc. 01119927121 6384V  
Part. Nat. 01512480184