

CONCLUSIONI**Fg. 4 Mapp. 1318****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune Cava Manara, via Mazzini n. 31
Catasto Fabbricati: Foglio: 4; Particella: 1318; Bene Comune non censibile
Costituito da un'area esterna non edificata, limitrofa all'edificio che si erge sul Mapp.
1319, prevalentemente inghiaiaata.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

Da visura catastale si rileva che il Mapp. 1318 risulta essere un bene comune non censibile. Tuttavia, l'atto di compravendita del cespite attesta che l'intero mappale è stato oggetto di compravendita, senza l'indicazione di eventuali frazioni di proprietà. La corrispondente nota di trascrizione conferma tale asserzione. I soggetti acquirenti in tale atto notarile risultano essere:

- [REDACTED]
per la quota di ½ in regime di comunione dei beni
- [REDACTED]
per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- non sono emerse note di iscrizione che richi amino il bene.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2025 - Registro Particolare 106 Registro Generale 162 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6931 del 01/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di [REDACTED] contro i soggetti pignorati.

4 - VALORE

BENE	Fg. 4 Mapp. 1318
VALUTAZIONE CORPO UNICO	3.700,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	3.200,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	2.645,00 €

§ 87(2)(b) • § 87(2)(b)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

EDONIA
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE

Numero di ruolo generale: **RGE 397/2024 riunita**

GE 397/202

alla RGE 185/2021

ASTE GIUDIZIARIE

Esecuzione Immobiliare promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Page 10 of 10

ASTE GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

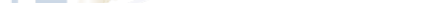


Figure 1: Schematic diagram of the experimental setup. A subject is seated at a table, viewing a screen. A camera is positioned above the screen. A light source is positioned to the left of the screen.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

03/04/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine all'incarico assegnatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice con ordinanza del 20/01/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
Descrizione sommaria	5
Fg. 4 Mapp. 1318	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
PLANIMETRIA	11
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	12
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	14
Conclusioni	16

§ 87(2)(b) • § 87(2)(b)

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"immobili di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno:

piccola area a cortile di pertinenza in proprietà esclusiva censita al N.C.E.U. del Comune di Cava Manara (PV) come segue

foglio 4, mappale 1318, senza subalterno, via Giuseppe Mazzini n.15, piano S1, bene comune non censibile, senza reddito.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali”.

Fg. 4 Mapp. 1318

Ubicazione: Comune di Cava Manara, via Mazzini n. 31. Il C.T.U., negli accessi eseguiti per la precedente perizia del 25.03.2024, ha sempre avuto accesso al bene dal cancello carraio posto su via Pascoli snc.

Il sig. [REDACTED] aveva riferito che si può accedere anche dal civico n. 31 di Via Mazzini, dal cancello pedonale esistente. Posto che il camminamento dopo il cancelletto sembra terminare contro una ringhiera, si ipotizza si debba entrare nel fabbricato antistante, scendere al piano cortile, uscire da una porta lato cortile e, mediante breve rampa di scale, scendere al piano cortile.

Resta inteso si tratta di una mera ipotesi. Il C.T.U. non ha mai avuto accesso dalla predetta via Mazzini n. 31.

Sul rogito notarile di provenienza in capo agli attuali debitori eseguiti (allegato) non ci sono indicazioni specifiche in ordine alle modalità di accesso, anche se nella descrizione si parla di immobili "con accesso da via Giuseppe Mazzini n. 15".

Sul predetto rogito, all'art. 2, "PROVENIENZA IMMOBILIARE" si fa riferimento a due atti in forza dei quali i beni erano pervenuti alla venditrice (atti dal C.T.U. citati nel proseguo del presente elaborato), meglio si dice "ai quali atti ed a quelli in essi richiamati si fa pieno ed espresso riferimento per tutte le clausole e le condizioni la cui osservanza possa competere alla parte acquirente oltre che per l'anteriore provenienza". Sugli stessi c'è l'indicazione di seguito riportata.

Accesso:

-dalla/alla via Mazzini: attraverso il passaggio comune al mappale 1314;

-dalla/alla via vicinale: attraverso il passaggio comune al mappale 1322.

Proprietà: da visura catastale si rileva che il mapp. 1318 risulta essere un bene comune non censibile. Tuttavia, l'atto di compravendita del cespite, di cui si tratterà nel proseguo della relazione, attesta che l'intero mappale è stato oggetto di compravendita, senza

██████████

l'indicazione di eventuali frazioni di proprietà. La corrispondente nota di trascrizione conferma tale asserzione. I soggetti acquirenti in tale atto notarile risultano essere:

- ██████████
per la quota di ½ in regime di comunione dei beni
- ██████████
per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 4; Particella: 1318; bene comune non censibile.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Fg. 4 Mapp. 1322, 1319, 829, 1317, 1322.

N.B.

Con riferimento alle coerenze vedasi comunque il paragrafo "CONFORMITA' CATASTALE"

Il bene è costituito da un'area esterna non edificata, limitrofa all'edificio che si erge sul Mapp. 1319, prevalentemente inghiaiaata.

In lato sud-est è presente un tendone, non stabilmente infisso nel suolo, di cui si dirà in seguito.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario (si richiama quanto indicato nella trattazione precedente in merito alla proprietà dei beni):

- ██████████
per la quota di ½ in regime di comunione dei beni
- ██████████
per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

Precedenti proprietari:

- ██████████ per 1/1

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 2484, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 188517/14210 del 27/02/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Con questo atto i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquistano da [REDACTED] [REDACTED]

N.B.

Si precisa che su detto rogito è richiamata una **"piccola area a cortile di pertinenza in proprietà esclusiva"** e che nell'identificazione catastale dei beni compravenduti, oltre ai beni di cui al Fg. 4 mapp. 1319 sub. 5 (unità abitativa) e Fg. 4 mapp. 1316 sub. 1 (posto auto scoperto), entrambi oggetto di precedente perizia, è indicato il seguente bene:

-Fg. 4 mappale 1318 senza subalterno, via Giuseppe Mazzini n. 15, Piano S1, bene comune non censibile, senza reddito.

Il C.T.U. segnala che, a C.T., il fg. 4 mapp. 1318 è Ente Urbano di mq. 74, e a C.F. il fg. 4 mapp. 1318 è indicato quale bene comune non censibile.

Si deve evidenziare che:

- 1) Sul rogito stesso, all'art. 3 "PRECISAZIONI SULL'OGGETTO" è indicato che "La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che sull'area individuata al fg. 4, mappale 1318, grava servitù di passaggio a favore dei posti auto catastalmente individuati al fg. 4 mappali 1316 sub. 2, 3 e 4".
- 2) Nella nota di trascrizione dell'atto, quale immobile compravenduto n. 3, è espressamente indicato il bene censito a C.F. al Fg. 4 particella 1318, Ente Comune e nella sezione D della nota è riportato che "La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che sull'area individuata al fg. 4, mappale 1318, grava servitù di passaggio a favore dei posti auto catastalmente individuati al fg. 4 mappale 1316 sub. 2, 3, 4.

Quindi, se pure detta area a cortile è catastalmente individuata quale bene comune non censibile, la stessa è stata acquistata dagli attuali debitori esecutati.

██████████

Sul rogito notarile notaio ██████████ del 21.06.2004 rep. 45.835/14.212 trascritto a Vigevano il 05.07.2024 reg. part. 4290 reg. gen. 6668 con cui ██████████ acquistava i beni di cui ai mappali 1319 sub. 1, 2, 3, 4 (identificativi da cui si origina anche il bene pignorato di cui al mappale 1319 sub. 5 oggetto di precedente perizia), si dà atto che quanto descritto forma un unico corpo cui è annessa area pertinenziale in esclusiva proprietà identificata in C.F. al fg. 4 mappale 1318, quale bene non censibile comune ai mappali 1319 sub. 1, 2, 3, 4.

Con riferimento alla trascrizione del pignoramento (09.01.2025) oggetto della presente procedura la provenienza in capo a ██████████ è ante ventennio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

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

Iscrizioni

- non sono emerse note di iscrizione che richi amino il bene.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2025 - Registro Particolare 106 Registro Generale 162 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6931 del 01/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di

ASTE  **pignor**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
presente relazione. Risu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

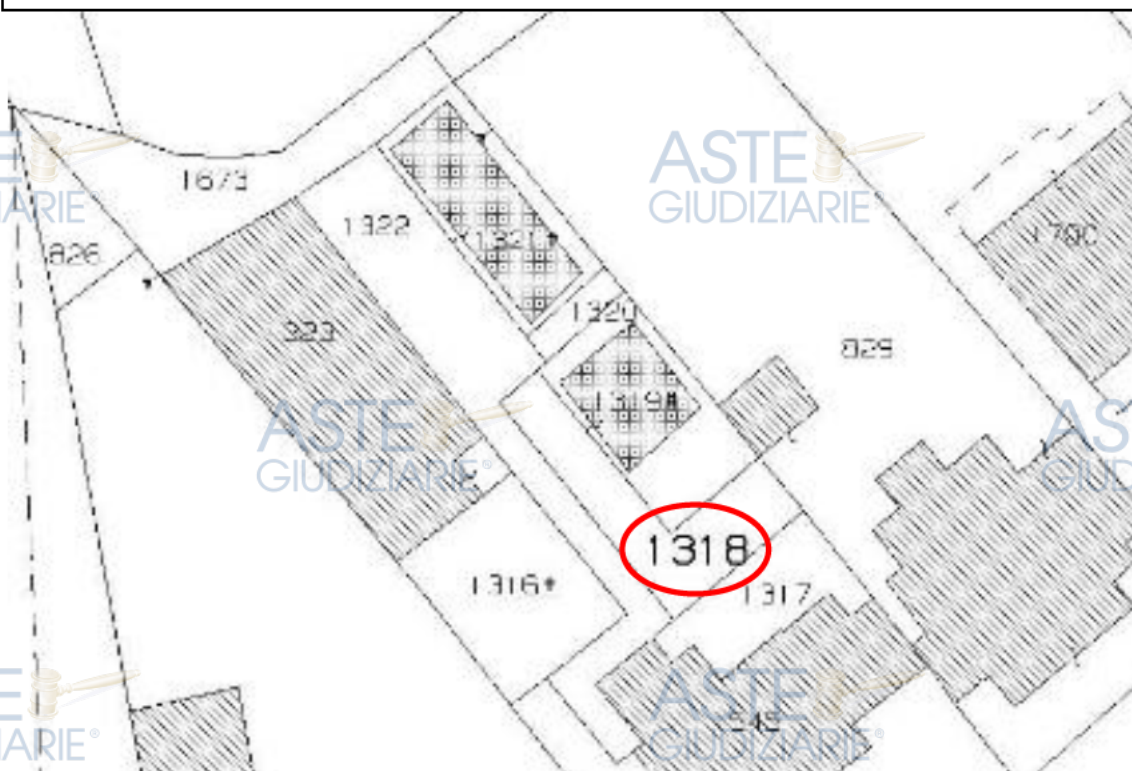
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica, non in scala definita, desunta dalla documentazione catastale.



Fot. 1 – Estratto di mappa catastale



Fot. 2 – Estratto di mappa catastale - particolare

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Si precisa che il manufatto di natura temporanea posto sul mappale 1318 oggetto della presente perizia, che doveva essere rimosso entro il febbraio 2024 è ancora in essere.

Resta inteso che ci sono parti comuni. Sempre da informazione assunte in loco in occasione della precedente perizia, pare che quando si rilevano esigenze di spese su parti comuni, i vari proprietari si accordano di volta in volta.

CONFORMITÀ CATASTALE

La documentazione catastale relativa ai beni oggetto della presente relazione estimativa è la seguente:

Visure catastali: la visura individua il cespite come bene comune non censibile.

Estratto di mappa: come già evidenziato nel precedente elaborato peritale redatto dallo scrivente perito, la forma dell'edificio confinante di cui al mappale 1319, in cui è inserita anche l'unità abitativa pignorata, non risulta aggiornata con quanto visionato in loco.

Sulla mappa catastale il mappale 1319 ha una piccola striscia di pertinenza graffiata al fabbricato che confina con il mappale 1318 e lo stesso mappale 1319 non ha la stessa forma e dimensioni rispetto a quanto presente in loco.

La scheda catastale dell'unità di cui al fg. 4 mappale 1319 sub. 5 (unità abitativa pignorata oggetto di precedente perizia) e l'elaborato planimetrico catastale indicano che i mappali 1319 e 1318 sono confinanti.

Ne consegue che la proprietà di terzi di cui al sub. 6 mapp. 1319 posto al P1, per accedere deve avere la possibilità di passaggio pedonale sul mappale 1318, passando poi attraverso al sub. 7 del mappale 1319, bene comune non censibile (ingresso). Detto sub. 7 (ingresso) deve essere menzionato.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene si presenta come un'area esterna non edificata, soggetta a servitù di passaggio a favore dei posti auto catastalmente individuati al fg. 4 mapp. 1316 sub. 2, 3, 4. Il sub. 1 è quello di proprietà degli attuali debitori esecutati, anch'esso pignorato, come da precedente perizia datata 25.03.2024.

Una parte, situata nella porzione di sud-ovest, risulta pavimentata con masselli autobloccanti, mentre la rimanente presenta una finitura in ghiaia.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

La documentazione catastale evidenzia che l'area in esame ha una superficie di 74 mq. Dagli atti notarili disponibili è inoltre emerso che sul mappale grava una servitù di passaggio a favore dei posti auto. Tale aspetto incide negativamente sul valore del bene.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 1.000,00 ed €/mq. 1.300,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 1.100,00 ed €/mq. 1.450,00, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 650,00 ed €/mq. 800,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 250,00 ed €/mq. 440,00.

In considerazione delle caratteristiche del cespite principale, considerata la valutazione unitaria fatta per il fabbricato abitativo pari ad €/mq. 950,00, ritenendo di applicare un coefficiente del 5%, si considera che il valore del bene sia pari ad €/mq. 47,50, arrotondabile ad €/mq. 50,00.

Valore dell'immobile: € (50,00 x 74,00) = 3.700,00 €

CORPO UNICO: 3.700,00 €**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore 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

3.700,00 € x 15% € 555,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

Spese tecniche per ripristini (rimozione tendone) € 500,00

Non si possono escludere spese per regolarizzazioni catastalo, al momento non quantificabili, in considerazione del fatto che, allo stato, il bene è indicato come bene comune non censibile.

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 3.200,00**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 2.645,00**

Conclusioni

Si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Fg. 4 Mapp. 1318
VALUTAZIONE CORPO UNICO	3.700,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	3.200,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	2.645,00 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 03.04.2025

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 5 - Documentazione fotografica