



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

SEZIONE PRIMA civile

Procedura R.G.E. nr. 243/2024

Oggetto : ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.a.



Giudice dell'Esecuzione : Ill.ma Dott.ssa Mariaelena CUNATI



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
COPIA PRIVACY**



Sommario

PREMESSA 9

01) BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura R.G.E. 243/2024 10

"... omissis ...

- Piena proprietà per 1/1 [REDACTED] bitazione di tipo popolare in Comune di Marcignago, Piazza IV Novembre n. 2, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 1841, sub. 8, categoria A/4, vani 3, piano n. T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune di Marcignago censito all'NCEU di detto Comune al foglio 11, part. 395, sub. 6);

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

"... omissis ..."

02) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO 11

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Marcignago (PV), e si distingue come segue:

Piazza IV Novembre n. 3

Appartamento di civile abitazione (bilocale) posto al piano terra di un edificio residenziale sviluppantesi su due livelli (P.T. - P.1°) composto da due locali, un piccolo disimpegno, un sottoscala ad uso ripostiglio ed un bagno. L'immobile non dispone di cantina, garage o altri accessori pertinenziali.

03) DATI CATASTALI ATTUALI - INTESTATI - COERENZE 11

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.

Comune di Marcignago (PV)

Sezione // - Foglio 11 - Particella 1841 - Subalterno 8 - Zona Censuaria // - Categoria A/4 - Classe 2 -

Consistenza 3,0 vani - Sup. catastale totale 67 mq. - Rendita euro 79,02 - Indirizzo Piazza IV Novembre n. 3 - P.T.

[REDACTED] proprietà per

Coerenze a corpo dell'abitazione

A nord, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1841 Fg.11 di N.C.T.)

A est, per un primo tratto affaccio su cortile di altra proprietà (mapp.583 Fg.11 di N.C.T.), per un secondo tratto androne coperto di altra proprietà (mapp.583 Fg.11 di N.C.T.)

A sud, area di altra proprietà (mapp.2058 Fg.11 di N.C.T.)

A ovest, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1841 Fg.11 di N.C.T.)

04) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE 12

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Marcignago (PV) Piazza IV Novembre n. 3 e si distingue in un appartamento di civile abitazione (bilocale), in totale stato di abbandono, posto al piano terra di un fabbricato residenziale sviluppantesi su due livelli (P.T. - P.1°).

L'immobile non dispone di cantina, garage o altri accessori pertinenziali.

L'ingresso all'abitazione avviene direttamente dalla piazzetta antistante l'edificio, transitando per un breve tratto su una porzione di area di altra proprietà (mapp.2058 Fg.11 di N.C.T.).

e precisamente: zona g
i interni, un sottoscala ac

ASTE GIUDIZIARIE®

ESSE...
GIUDIZIARIE
atasto F

GIUDIZIARIE®
il sopralluogo,

ASTEP
 2010/11 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/10

L'unità in
forza di
trascritto

4848/9303 di Rep. Do
97/5191.

e registri risulta quanto s

ASTE
GILIDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

8.1.1 Don
8.1.2 Atti
8.1.3 Con

nessuna	nessuna
nessuna	nessuna

Condanna: nessuna

nessuna

nessuna



8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro proprietà.

l'intera piena

8.2.1 Iscrizioni contro

8.2.1A Nota del 11/05/2018 Reg. Part. 1391 Reg. Gen. 7998

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a rogito notaio Cincimino Sergio di Milano (MI)

Repertorio n. 24849/9304 del 03/05/2018

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Marcignago (PV)

Catasto Fabbicati

Foglio 11 particella 1841 subalterno 8

A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani

Piazza IV Novembre - N. civico 2

Piano T

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Marcignago (PV)

Catasto Fabbicati

Foglio 11 particella 395 subalterno 6

8.2.2 Trascrizioni contro

8.2.2A Nota del 19/06/2024 Reg. Part. 3100 Reg. Gen. 11207

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia (PV)

Repertorio n. 4080 del 03/06/2024

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Marcignago (PV)

Catasto Fabbicati

Foglio 11 particella 1841 subalterno 8

A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani

Piazza IV Novembre - N. civico 2

Piano T

09) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA 18

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marcignago (PV), per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti il bene eseguito hanno dato esito parzialmente positivo.

Dalle attività succitate, è emersa la sola pratica edilizia di seguito elencata:

- CILA per interventi di Edilizia Libera - interventi di manutenzione straordinaria indicati dal progettista come **"ristrutturazione con diversa distribuzione di spazi interni"** depositata presso il Comune di Marcignago (PV) in data 16/06/2016 - Prot. n. 3007 - P.E. n. 15/2016

Seguita da :

- Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo Finale depositati presso il Comune di Marcignago (PV) in data 18/11/2016 - Prot. n. 5836;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità depositata presso il Comune di Marcignago (PV) in data 18/11/2016 - Prot. n. 5836.

Non sono state rintracciate, con i dati a disposizione dello scrivente, pratiche edilizie antecedenti all'anno 2016.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dall'elaborato progettuale depositato presso il Comune di Marcignago (PV).

E' stata accertata una generale discrepanza tra le quote interne progettuali e le misure rilevate, sebbene la maggioranza di queste ultime risulti rientrante nelle così dette 'tolleranze costruttive', stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001.

Ciò detto sono da evidenziare le seguenti difformità :

- le altezze interne indicate nell'elaborato progettuale divergono da quelle rilevate, ed in modo particolare :
 - il locale giorno presenta una H-min.= ml. 2.54 (misurata sotto travetto) e una H-max. = ml. 2.67 (misurata ad assito) contro l'unica misura progettuale indicata ad assito pari a ml. 2,70;
 - la camera presenta una H-min.= ml. 2.64 (misurata sotto travetto) e una H-max. = ml. 2.74 (misurata ad assito) contro l'unica misura progettuale indicata ad assito pari a ml. 2,70.

Nota del C.T.U.) l'assito appare rivestito con pannelli in cartongesso che comportano una possibile ulteriore riduzione dell'altezza interna (condizione da verificarsi).

- il ripostiglio presenta una profondità di ml. 2,47 contro i ml. 1.26 progettuali, generando *de facto* uno sconfinamento verso la proprietà attigua.
- le finestre della zona living e della camera presentano un'altezza inferiore di cm.14 rispetto a quelle progettuali, differenza riscontrata anche nell'infisso del bagno, avente un'altezza pari a cm. 142 contro i cm. 150 progettuali.
- la quota interna dell'abitazione presenta un dislivello di - 0.07 cm. rispetto la quota stradale in contrasto con quanto rappresentato nell'elaborato di progetto.

Si segnala inoltre la presenza di contropareti in cartongesso sia nella zona giorno sia nella camera, non indicate nell'elaborato progettuale, aventi probabilmente lo scopo di schermare i **diffusi fenomeni di umidità per risalita capillare riscontrati all'interno dell'abitazione.**

Ulteriori aspetti di rilievo verificati

I sotto indicati punti sono stati valutati, congiuntamente con l'ufficio S.U.E. del Comune di Marcignago in data 14/12/2024, in funzione della necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria che richiederà necessariamente la sussistenza di alcuni requisiti alla data attuale.

Rapporti aeroilluminanti - Eseguiti gli opportuni conteggi utilizzando la superficie rilevata dei locali e le superfici delle relative aperture verso l'esterno e applicando il metodo di calcolo indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia Titolo III (artt. 3.4.10 - 3.4.11 - 3.4.12), si può affermare che i rapporti aeroilluminanti del locale giorno e della camera non risultano verificati.

Dimensioni servizio igienico - Il locale possiede una larghezza pari a m. 1,35 in contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.4.4) *"la lunghezza del lato minore deve risultare pari a m. 1,80, derogabile fino a m. 1,50 in relazione alla disposizione degli apparecchi sanitari"*.

Nota del C.T.U.) dalla presa visione dello stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia del 16/06/2016, vista la presenza delle quattro aperture verso il locale indicato come bagno esistente, in pacifico contrasto con le basilari condizioni igieniche/sanitarie, appare dubbia l'effettiva destinazione, ante intervento, dell'accessorio.

Altezze interne - locali principali (zona giorno e camera) - L'immobile possiede altezze interne in parziale contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.4.7) *"L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 3.4.2 non deve essere inferiore a m.2,70 ... omissis ..."*.

Sentito il parere dell'ufficio tecnico in data 14/12/2024, non essendoci nel regolamento edilizio specifiche indicazioni sui punti di rilievo in caso di solaio in legno costituito da travetti ed assito, le altezze interne dei locali si intendono misurate da quota pavimento ad intradosso dei travetti.

Sebbene le altezze rilevate in fase di sopralluogo risultino inferiori a ml. 2,70 sono applicabili, per l'ufficio tecnico del Comune di Marcignago, le tolleranze stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Le opere edili di adeguamento delle anomalie riscontrate nell'abitazione (condizionate dal benessere degli uffici comunali) consistono:

1. nella riduzione della superficie dei vani principali (zona giorno - camera), al fine dell'ottenimento dei R.A.I. necessari, mediante la creazione di pareti interne in cartongesso e/o arredi fissi atti a ridurre la superficie netta dei vani;
2. nell'ampliamento della larghezza del bagno dagli attuali cm. 135 a cm. 150;
Nel merito, eseguite le necessarie valutazioni del caso, non si ritiene di proporre alcuna opera edile correttiva, in quanto non sono noti i particolari strutturali dell'edificio; verrà pertanto apportato un adeguato deprezzamento del valore al mq. dell'abitazione;
3. nel rifacimento degli impianti nelle zone interessate dai lavori;
4. nella formazione di un tavolato interno per la riduzione della profondità del sottoscala, nel rispetto del confine con la proprietà adiacente;
5. nelle varie opere di finitura per il completamento dei lavori a regola d'arte.

L'ammontare complessivo dei succitati interventi (fatta eccezione dell'ampliamento del bagno per le motivazioni succitate) si quantifica in euro 5.500,00 oltre IVA.

Le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria che includa anche tutte le opere di ripristino e/o completamento da attuarsi; il costo dei suddetti adempimenti (progettazione architettonica e strutturale - direzione lavori - coordinamento per la sicurezza - etc.), della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 8.000,00 oltre IVA e accessori.**

10) **ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE** 22

Una volta redatta e depositata la pratica comunale di regolarizzazione ed aver effettuato i lavori di adeguamento, la planimetria catastale dell'u.i.u., andrà necessariamente aggiornata mediante il deposito di denuncia di variazione catastale con procedura Docfa.

L'importo per la redazione e la presentazione del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in **euro 500,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.**

11) **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** 22

Si rimanda al capitolo dedicato

12) **SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI** 23

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Zona giorno	P.T.	19,78	25,97	100%	25,97	Sud	mediocri
Disimpegno	P.T.	3,72	4,96	100%	4,96	Cieco	mediocri
Rip./Sottoscala	P.T.	1,12	1,84	100%	2,60	Cieco	mediocri
Camera	P.T.	19,32	24,74	100%	24,74	Sud	mediocri
Bagno	P.T.	5,52	7,93	100%	7,93	Est	sufficienti
TOTALE		49,46	65,44		65,44		

Le superfici con un'altezza minima inferiore a cm 150 non sono state considerate ai fini del calcolo della superficie utile o commerciale.

13) **CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI** 25

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione dei fabbricati, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 - semestre 1).

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.

Considerazioni

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo CIVILE - stato conservativo OTTIMO", sono compresi tra un minimo di 1.100,00 euro/mq. e un massimo di 1.300,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA - Centrale);

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo CIVILE - stato conservativo NORMALE", sono compresi tra un minimo di 880,00 euro/mq. e un massimo di 970,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA - Centrale).

Vista l'età dell'immobile esecutato, la qualità degli ambienti e il loro stato manutentivo, la posizione rispetto il centro abitato, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che, per L'ABITAZIONE, il valore minimo OMI (880,00 euro/mq.) ridotto del 10% (per la decurtazione motivata in perizia al Cap.9) e quantificato in 792,00 euro/mq., sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

14) VALUTAZIONE DEL BENE..... 25

PREZZO A BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE - QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese

Euro 51.828,48 - 22.074,27 = Euro 29.754,21 arrotondati ad Euro 29.754,00

Diconsi Euro *Ventinovemilasettecentocinquantaquattro* //00

15) ALLEGATI..... 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Cristian CRIACO con studio in Pavia (PV), via Alessandro Brambilla n.70/D, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al nr. 3671 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al nr. 523 (Albo Nazionale C.T.U. n. 62 - 21/02/2024), nominato, in data 22/07/2024, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati, ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 26/07/2024.

Successivamente il CTU:

- controllava la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di procedura acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia della planimetria catastale ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- in data 29/07/2024, provvedeva a chiedere copia dell'atto di acquisto presso lo studio Notarile Dott. Sergio Ciancimino (necessario per il reperimento delle pratiche edilizie relative al bene oggetto di procedura);
- in data 01/08/2024 [REDACTED] pezzo di raccomandata A/R, avviso di sopralluogo fissando come accesso al bene oggetto di procedura il giorno 22/08/2024;
- il giorno 09/08/2024, depositava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcignago (PV), completando le verifiche solo in data 28/10/2024 al ricevimento, da parte dell'Ufficio Tecnico, delle sole pratiche reperite presso gli archivi, ed effettuando in ultimo un incontro con il tecnico comunale in data 14/12/2024 per un disquisire delle incongruenze riscontrate tra stato dei luoghi e quanto dichiarato nella pratica edilizia reperita;
- in data 22/08/2024 si presentava presso i luoghi senza poter accedere agli stessi per assenza dell'esecutata e dandone successiva comunicazione al Custode Giudiziario;
- in data 27/09/2024 effettuava congiuntamente al Custode Giudiziario accesso forzoso al bene eseguendo rilievi fotografici e redigendo la descrizione dei luoghi;
- in data 28/09/2024, proseguiva le operazioni peritali; in tale circostanza provvedeva ad eseguire misurazioni atte ad espletare l'incarico ricevuto.

01) BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura R.G.E. 243/2024

CHIEDE

che siano sottoposte a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza

sugli immobili dei quali si offre la seguente

DESCRIZIONE

- Piena proprietà per 1/1 [redacted] azione di tipo popolare in Comune di Marcignago, Piazza IV Novembre n. 2, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 11, part. 1841, sub. 8, categoria A/4., vani 3, piano n. T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune di Marcignago censito all'NCEU di detto Comune al foglio 11, part. 395, sub. 6);
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
... omissis ...

02) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Marcignago (PV), e si distingue come segue:

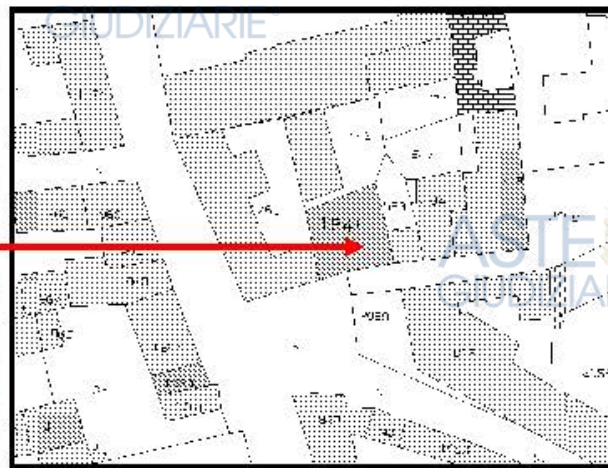
Piazza IV Novembre n. 3

Appartamento di civile abitazione (bilocale) posto al piano terra di un edificio residenziale sviluppantesi su due livelli (P.T. - P.1°) composto da due locali, un piccolo disimpegno, un sottoscala ad uso ripostiglio ed un bagno. L'immobile non dispone di cantina, garage o altri accessori pertinenziali.

Immagine aerea



Estratto di mappa N.C.T.



03) DATI CATASTALI ATTUALI - INTESTATI - COERENZE

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.

Comune di Marcignago (PV)

Sezione // - Foglio 11 - Particella 1841 - Subalterno 8* - Zona Censuaria // - Categoria A/4 -

Classe 2 - Consistenza 3,0 vani - Sup. catastale totale 67 mq. - Rendita euro 79,02 - Indirizzo

Piazza IV Novembre n. 3 - P.T.

Nota del C.T.U.

(*) Ex sub. 6 - derivato dalla variazione del 15/06/2015 Pratica n. PV0090352 in atti dal 15/06/2015 per DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55339.1/2015).

Coerenze a corpo dell'abitazione

A nord, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1841 Fg.11 di N.C.T.)

A est, per un primo tratto affaccio su cortile di altra proprietà (mapp.583 Fg.11 di N.C.T.), per un secondo tratto androne coperto di altra proprietà (mapp.583 Fg.11 di N.C.T.)

A sud, area di altra proprietà (mapp.2058 Fg.11 di N.C.T.)

A ovest, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1841 Fg.11 di N.C.T.)

04) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Marcignago (PV) Piazza IV Novembre n. 3 e si distingue in un appartamento di civile abitazione (bilocale), in totale stato di abbandono, posto al piano terra di un fabbricato residenziale sviluppantesi su due livelli (P.T. - P.1°).

L'immobile non dispone di cantina, garage o altri accessori pertinenziali.

L'ingresso all'abitazione avviene direttamente dalla piazzetta antistante l'edificio, transitando per un breve tratto su una porzione di area di altra proprietà (mapp.2058 Fg.11 di N.C.T.).

L'appartamento è composto da due locali più servizi e precisamente: zona giorno dotata di parete attrezzata, un piccolo disimpegno che collega gli ambienti interni, un sottoscala adibito a ripostiglio, una camera ed un bagno.

L'altezza di ogni singolo locale principale (da piano pavimento a intradosso solaio) risulta variabile da un minimo di m. 2,54/2,67 ad un massimo di m. 2,64/2,74.

Si rimanda alla tavola grafica allegata (ALL.7), redatta dallo scrivente C.T.U.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni

Non visibili, presumibilmente del tipo continuo in muratura ordinaria di mattoni pieni.

Strutture portanti verticali - tamponamenti - strutture orizzontali

Non visibili, verosimilmente realizzate in muratura ordinaria di mattoni pieni, senza escludere la presenza di elementi in c.a. - solai in legno.

Tetto

Non del tutto visibile, a doppia falda con copertura presumibilmente in coppi; struttura e gronde in legno, canali, scossaline e pluviali (ove presenti e/o visibili) in lamiera.

Facciate esterne

La facciata principale (Sud) è rivestita fino alla linea di piano in elementi rettangolari di pietra presumibilmente in beola o serizzo di colore grigio, mentre la porzione superiore è tinteggiata, mantenendo un aspetto semplice e uniforme.

Le facciate, secondaria (Est) è intonacata e tinteggiata a tutta altezza.

Area di compendio esclusiva

Non presente.

Stato di manutenzione/conservazione complessivo degli esterni: ictu oculi mediocre.

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE

Pavimenti:

Tutti i locali, ad eccezione del servizio igienico e del sottoscala, sono pavimentati con piastrelle in ceramica/gres, colore grigio, delle dimensioni cm. 50,0 x 31,0, posa diagonale fugata; il bagno ed il sottoscala sono pavimentati con piastrelle in ceramica/gres, effetto legno, delle dimensioni di cm. 50,0 x 20,0, posa a correre.

Stato di manutenzione/conservazione vani e accessori: ictu oculi sufficiente

Intonaci:

Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti intonacate al civile e tinteggiate.

E' stata rilevata la presenza di contro pareti in cartongesso nella zona giorno (pareti perimetrali Sud ed Est), e nella camera da letto (parete perimetrale Sud e parete di divisione Ovest).

Si segnalano all'interno dell'abitazione diffusi fenomeni di umidità per risalita capillare.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi scarso

Rivestimenti

Il servizio igienico presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di cm. 120,0 (fatta eccezione della zona doccia ove il rivestimento raggiunge un'altezza di cm. 199,0) con piastrelle di ceramica/gres delle dimensioni di cm. 50,0 x 20,0, caratterizzate da un'alternanza di fasce orizzontali di diverse tonalità di grigio.

Il piatto doccia è costituito da piastrelle effetto mosaico.

Stato di manutenzione/conservazione bagno: ictu oculi sufficiente

Stato di manutenzione/conservazione piatto doccia: ictu oculi scarso

Zoccolini

ove presenti, nel medesimo materiale della pavimentazione con altezza 7,5 cm.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

Infissi interni

Porte interne, colore rovere scuro, ad un'anta con pannellatura in legno laminato ed apertura a battente, non complete di chiavi e maniglie.

Si segnala l'assenza dell'infisso del vano ripostiglio (sottoscala).

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi pessimo (da sostituire in quanto danneggiati)

Infissi esterni

I serramenti di finestre e porte finestre, sono in PVC colore bianco con doppio vetro, completi, di maniglie di chiusura ed inferriate.

Porta di ingresso blindata a pannello cieco su entrambi i lati (maniglia e pannello interno danneggiati).

Stato di manutenzione/conservazione infissi: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione porta blindata: ictu oculi scarso

Stato di manutenzione/conservazione inferriate: ictu oculi mediocre

Soglie - spallette - davanzali

In lastre di serizzo naturale spessore cm. 2/3.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico

Impianto sottotraccia, completo di prese, interruttori e placche in PVC (di non recente fattura e in diversi punti danneggiato/manomesso), quadro elettrico posizionato in prossimità della porta d'ingresso.

Contatore collocato nel bagno - Tensione 220V.

Dichiarazione di conformità dell'impianto allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità del 18/11/2016.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare (indubbiamente non a norma)

Impianto di raffrescamento

Non presente.

Stato di manutenzione/conservazione: //

Impianto di riscaldamento/acqua sanitaria

Impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano, con caldaia interna e corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

Dichiarazione di conformità del solo impianto gas allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità del 18/11/2016.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Apparecchi idrosanitari

Il bagno risulta dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari, non di recente fattura, in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: vaso a sedile, bidet, lavabo ad incasso, oltre ad una doccia a pavimento senza piatto.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

Si evidenzia, tuttavia, che da verifiche condotte tramite la piattaforma CENED l'attestato di certificazione risulta redatto in data 07/11/2016 con validità sino al 07/11/2026 (cod. identificativo 1808600004616 - classe energetica E).

05) STATO DI POSSESSO

Il bene esecutato risulta intestato, al Catasto Fabbricati del Comune di Marcignago (PV), in [REDACTED] nte libero alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultava in stato di abbandono.

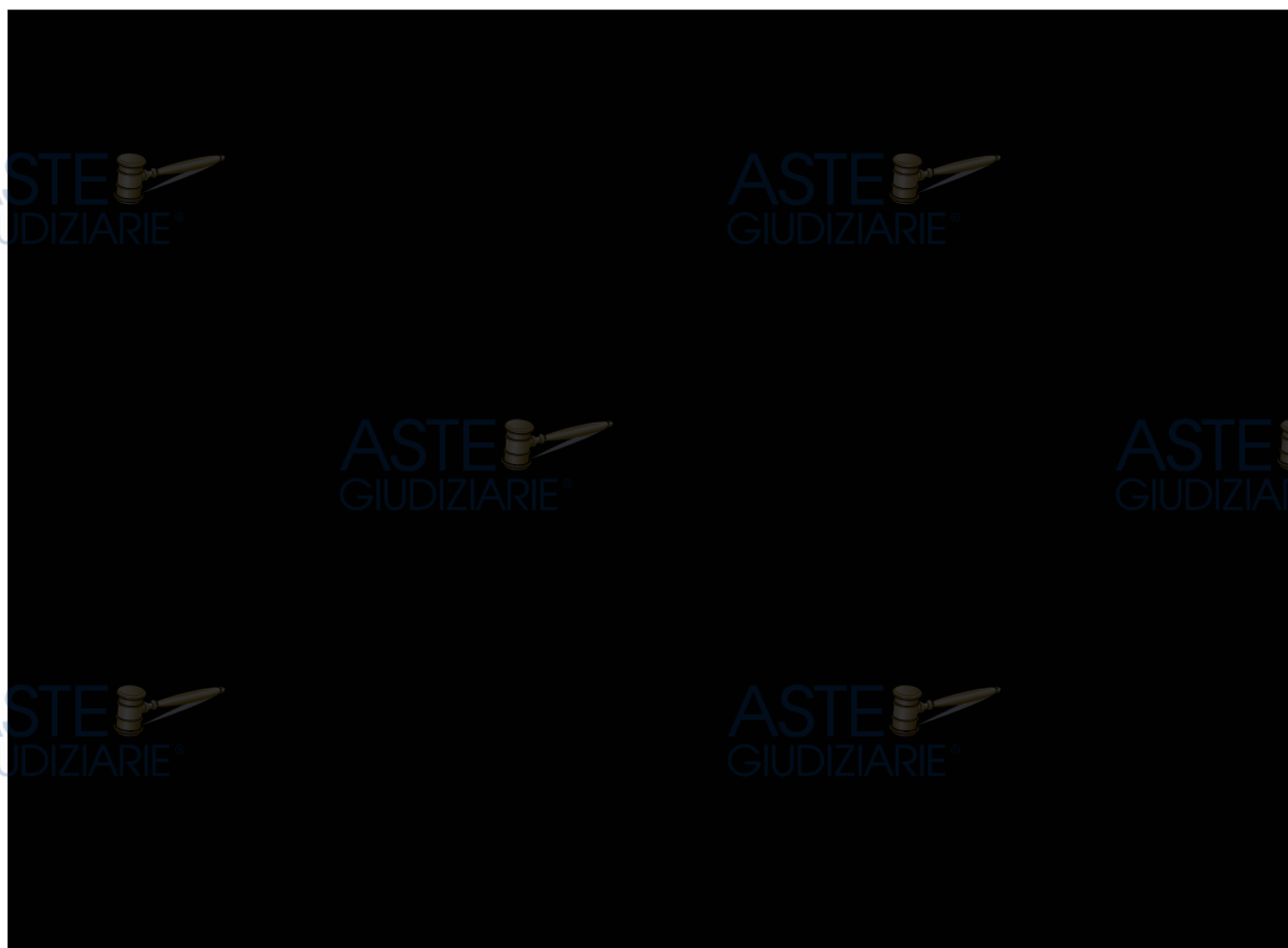
06) PROVENIENZA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta [REDACTED] di atto di vendita in data 03 maggio 2018 n. 24848/9303 di Rep. Dott. Sergio [REDACTED] atto a Pavia (PV) il giorno 11 maggio 2018 ai nn. 7997/5191.

07) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara
che da detti documenti e registri risulta quanto segue:





08) VINCOLI GIURIDICI



8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**

8.1.4 Servitù **nessuna**



8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni

l'intera piena proprietà.

8.2.1 Iscrizioni contro

8.2.1A Nota del 11/05/2018 Reg. Part. 1391 Reg. Gen. 7998

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a rogito notaio Ciancimino Sergio di Milano (MI)

Repertorio n. 24849/9304 del 03/05/2018

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Marcignago (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 11 particella 1841 subalterno 8

A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani

Piazza IV Novembre - N. civico 2

Piano T

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Marcignago (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 11 particella 395 subalterno 6



8.2.2 Trascrizioni contro

8.2.2A Nota del 19/06/2024 Reg. Part. 8100 Reg. Gen. 11207

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia (PV)

Repertorio n. 4080 del 03/06/2024

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Marcignago (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 11 particella 1841 subalterno 8

A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani

Piazza IV Novembre - N. civico 2

Piano T

09) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Nell'atto d'acquisto dell'immobile a rogito notaio Dott. Sergio Ciancimino stipulato in data 03 maggio 2018 n. 24848/9303 di rep., la parte venditrice, all'Art.7, dichiara :

“ La parte alienante, consapevole delle responsabilità penali cui è soggetta in caso di dichiarazioni false e mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in conformità al disposto dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni e dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che per opere interne è stata presentata al Comune di Marcignago il 16 giugno 2016 prot.3007 CILA per Interventi di Edilizia Libera (art.6, comma 2, lettere a ed e-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale e richiesta di agibilità presentati al suddetto Comune il 18 novembre 2016; che non sono state apportate successive modifiche soggette a licenza, concessione, autorizzazione

edilizia o permesso di costruire. La parte venditrice dichiara di non aver prodotto il certificato di abitabilità relativamente alla porzione immobiliare in oggetto, che garantisce essere idonea all'uso cui è destinata, conforme alle norme igienico-sanitarie ed alla disciplina urbanistica e garantisce che nulla osta al rilascio del predetto certificato, che si obbliga a consegnare alla parte acquirente su sua richiesta, rimanendo a proprio carico ogni eventuale onere e spesa necessari ad esso collegate; del che prende atto senza alcuna eccezione o riserva la parte acquirente".

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marcignago (PV), per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti il bene esecutato hanno dato esito parzialmente positivo.

Dalle attività succitate, è emersa la sola pratica edilizia di seguito elencata:

- **CILA per interventi di Edilizia Libera - interventi di manutenzione straordinaria indicati dal progettista come "ristrutturazione con diversa distribuzione di spazi interni"** depositata presso il Comune di Marcignago (PV) in data 16/06/2016 - Prot. n. 3007 - P.E. n. 15/2016

Seguita da :

- **Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo Finale depositati presso il Comune di Marcignago (PV) in data 18/11/2016 - Prot. n. 5836;**
- **Domanda di rilascio del certificato di agibilità depositata presso il Comune di Marcignago (PV) in data 18/11/2016 - Prot. n. 5836.**

Non sono state rintracciate, con i dati a disposizione dello scrivente, pratiche edilizie antecedenti all'anno 2016.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dall'elaborato progettuale depositato presso il Comune di Marcignago (PV).

E' stata accertata una generale discrepanza tra le quote interne progettuali e le misure rilevate, sebbene la maggioranza di queste ultime risulti rientrante nelle così dette 'tolleranze costruttive', stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001.

Ciò detto sono da evidenziare le seguenti difformità :

- le altezze interne indicate nell'elaborato progettuale divergono da quelle rilevate, ed in modo particolare :
 - il locale giorno presenta una H-min.= ml. 2.54 (misurata sotto travetto) e una H-max. = ml. 2.67 (misurata ad assito) contro l'unica misura progettuale indicata ad assito pari a ml. 2,70;
 - la camera presenta una H-min.= ml. 2.64 (misurata sotto travetto) e una H-max. = ml. 2.74 (misurata ad assito) contro l'unica misura progettuale indicata ad assito pari a ml. 2,70.

Nota del C.T.U.) l'assito appare rivestito con pannelli in cartongesso che comportano una possibile ulteriore riduzione dell'altezza interna (condizione da verificarsi).

- il ripostiglio presenta una profondità di ml. 2,47 contro i ml. 1.26 progettuali, generando *de facto* uno sconfinamento verso la proprietà attigua.
- le finestre della zona living e della camera presentano un'altezza inferiore di cm.14 rispetto a quelle progettuali, differenza riscontrata anche nell'infisso del bagno, avente un'altezza pari a cm. 142 contro i cm. 150 progettuali.
- la quota interna dell'abitazione presenta un dislivello di - 0.07 cm. rispetto la quota stradale in contrasto con quanto rappresentato nell'elaborato di progetto.

Si segnala inoltre la presenza di contropareti in cartongesso sia nella zona giorno sia nella camera, non indicate nell'elaborato progettuale, aventi probabilmente lo scopo di schermare i diffusi fenomeni di umidità per risalita capillare riscontrati all'interno dell'abitazione.

Ulteriori aspetti di rilievo verificati

I sotto indicati punti sono stati valutati, congiuntamente con l'ufficio S.U.E. del Comune di Marcignago in data 14/12/2024, in funzione della necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria che richiederà necessariamente la sussistenza di alcuni requisiti alla data attuale.

Rapporti aeroilluminanti - Eseguiti gli opportuni conteggi utilizzando la superficie rilevata dei locali e le superfici delle relative aperture verso l'esterno e applicando il metodo di calcolo indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia Titolo III (artt. 3.4.10 - 3.4.11 - 3.4.12), si può affermare che i rapporti aeroilluminanti del locale giorno e della camera non risultano verificati.

Dimensioni servizio igienico - Il locale possiede una larghezza pari a m. 1,35 in contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.4.4) *“la lunghezza del lato minore deve risultare pari a m. 1,80, derogabile fino a m. 1,50 in relazione alla disposizione degli apparecchi sanitari”*.

Nota del C.T.U.) dalla presa visione dello stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia del 16/06/2016, vista la presenza delle quattro aperture verso il locale indicato come bagno esistente, in pacifico contrasto con le basilari condizioni igieniche/sanitarie, appare dubbia l'effettiva destinazione, ante intervento, dell'accessorio.

Altezze interne – locali principali (zona giorno e camera) - L'immobile possiede altezze interne in parziale contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.4.7) *“L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 3.4.2 non deve essere inferiore a m.2.70 ... omissis ...”*.

Sentito il parere dell'ufficio tecnico in data 14/12/2024, non essendoci nel regolamento edilizio specifiche indicazioni sui punti di rilievo in caso di solaio in legno costituito da travetti ed assito, le altezze interne dei locali si intendono misurate da quota pavimento ad intradosso dei travetti.

Sebbene le altezze rilevate in fase di sopralluogo risultino inferiori a ml. 2,70 sono applicabili, per l'ufficio tecnico del Comune di Marcignago, le tolleranze stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Le opere edili di adeguamento delle anomalie riscontrate nell'abitazione (condizionate dal benessere degli uffici comunali) consistono:

1. nella riduzione della superficie dei vani principali (zona giorno – camera), al fine dell'ottenimento dei R.A.I. necessari, mediante la creazione di pareti interne in cartongesso e/o arredi fissi atti a ridurre la superficie netta dei vani;
2. nell'ampliamento della larghezza del bagno dagli attuali cm. 135 a cm. 150;

Nel merito, eseguite le necessarie valutazioni del caso, non si ritiene di proporre alcuna opera edile correttiva, in quanto non sono noti i particolari strutturali dell'edificio; verrà pertanto apportato un adeguato deprezzamento del valore al mq. dell'abitazione;

3. nel rifacimento degli impianti nelle zone interessate dai lavori;

4. nella formazione di un tavolato interno per la riduzione della profondità del sottoscala, nel rispetto del confine con la proprietà adiacente;
5. nelle varie opere di finitura per il completamento dei lavori a regola d'arte.

L'ammontare complessivo dei succitati interventi (fatta eccezione dell'ampliamento del bagno per le motivazioni succitate) si quantifica in euro 5.500,00 oltre IVA.

Le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria che includa anche tutte le opere di ripristino e/o completamento da attuarsi; il costo dei suddetti adempimenti (progettazione architettonica e strutturale - direzione lavori - coordinamento per la sicurezza - etc.), della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 8.000,00 oltre IVA e accessori.**

10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

Una volta redatta e depositata la pratica comunale di regolarizzazione ed aver effettuato i lavori di adeguamento, la planimetria catastale dell'u.i.u., andrà necessariamente aggiornata mediante il deposito di denuncia di variazione catastale con procedura Docfa.

L'importo per la redazione e la presentazione del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in **euro 500,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.**

11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il corpo di fabbrica, nel quale è sito l'immobile esecutato (appartamento), è posto in Piazza IV Novembre n.3, in posizione centrale del paese, in una zona urbana fortemente antropizzata a carattere misto residenziale/commerciale e dotata di alcuni servizi primari (quali farmacie, banca, ufficio postale, negozi, etc....).

Piazza IV Novembre è un'area di incrocio tra un asse viario principale (via Umberto I) ed uno secondario (via Roma), a modesto traffico veicolare con buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze prossime.

Il fabbricato non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto ad elementi paesaggistici di pregio o valore o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ed inoltre non si trova in posizione di particolare interesse, né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali, per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

12) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

• **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. di riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Zona giorno	P.T.	19,78	25,97	100%	25,97	Sud	mediocri
Disimpegno	P.T.	3,72	4,96	100%	4,96	Cieco	mediocri
Rip./Sottoscala	P.T.	1,12	1,84	100%	2,60	Cieco	mediocri
Camera	P.T.	19,32	24,74	100%	24,74	Sud	mediocri
Bagno	P.T.	5,52	7,93	100%	7,93	Est	sufficienti
TOTALE		49,46	65,44		65,44		

Le superfici con un'altezza minima inferiore a cm 150 non sono state considerate ai fini del calcolo della superficie utile o commerciale.

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	P.T.	49,46	65,44	65,44
TOTALE				65,44

13) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione dei fabbricati, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2024 – semestre 1).

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.

Considerazioni

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo CIVILE - stato conservativo OTTIMO", sono compresi tra un minimo di 1.100,00 euro/mq. e un massimo di 1.300,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Centrale);

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo CIVILE - stato conservativo NORMALE", sono compresi tra un minimo di 880,00 euro/mq. e un massimo di 970,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Centrale).

Vista l'età dell'immobile esecutato, la qualità degli ambienti e il loro stato manutentivo, la posizione rispetto il centro abitato, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che, per L'ABITAZIONE, il valore minimo OMI (880,00 euro/mq.) ridotto del 10% (per la decurtazione motivata in perizia al Cap.9) e quantificato in 792,00 euro/mq., sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

14) VALUTAZIONE DEL BENE

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo il bene pignorato sarà alienato in un UNICO LOTTO

Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore/mq.	Valore INTERO	Quota di proprietà	Valore di DIRITTO
Abitazione	65,44	792,00 €	51.828,48 €	100%	51.828,48 €
Totale			51.828,48 €		51.828,48 €

Adeguamenti e correzioni di stima	Importo
Riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza delle garanzie per vizi ed incentivo all'acquisto.	7.774,27 €
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	5.500,00 €
Decurtazioni per lo stato di possesso.	0,00 €
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso.	0,00 €
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti.	300,00 €
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente.	0,00 €
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	0,00 €
Spese tecniche di regolazione catastale.	500,00 €
Spese tecniche di regolazione urbanistica - edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative.	8.000,00 €
Totale	22.074,27 €

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE - QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese
Euro 51.828,48 - 22.074,27 = Euro 29.754,21 arrotondati ad Euro 29.754,00
Diconsi Euro *Ventinovemilasettecentocinquantaquattro* //00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.
Pavia li 12 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Cristian Criaco

ASTE
GIUDIZIARIE®
15) ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALL.1

Elaborato peritale formato privacy

ALL.2

Visura attuale immobile _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

Visura storica immobile _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

Copia planimetria catastale _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

ALL.3

Ispezioni ipotecarie _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

ALL.4

Documentazione edilizia

ALL.5

Titolo di proprietà

ALL.6

Documentazione fotografica

ALL.7

Planimetria del bene redatta dal C.T.U.

ALL.8

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

