

CONCLUSIONI**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Albuzzano, via Gianni Rodari n. 10. Costituito da un edificio a schiera, distribuito su due piani fuori terra, composto al piano terra da un soggiorno/cucina, un ingresso, un locale sottoscala, al piano primo da due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Al piano terra è presente un'area esterna esclusiva.

Identificato come segue in catasto:

Catasto fabbricati: Foglio: 10; Particella: 569; Subalterno: 7; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: Totale: 81 mq (Totale: escluse aree scoperte: 78 mq). Si precisa che l'identificazione catastale del bene pignorato risulta soppressa e sostituita dai dati qui riproposti.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ ED ALTRO**Proprietà**

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2005 - Registro Particolare 12834 Registro Generale 25153, Pubblico ufficiale Repertorio 8329/4139 del 13/10/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Regime Patrimoniale: all'interno dell'atto di compravendita il Sig. al momento dell'acquisto, ha dichiarato che il regime patrimoniale dei suoi rapporti era disciplinato dalla legge nazionale del marito (egiziano) al momento della celebrazione del matrimonio, la quale prevede la separazione completa dei patrimoni dei coniugi.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2005 - Registro Particolare 6264 Registro Generale 25154, Pubblico ufficiale Repertorio 8330/4140 del 13/10/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. La nota risulta correlata alla successiva nota di ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2025 - Registro Particolare 4422 Registro Generale 20302, Pubblico ufficiale Repertorio 8330/4140 del 13/10/2005, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2025 - Registro Particolare 9096 Registro Generale 13193, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4535 del 09/06/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di contro Si evidenzia che la nota si riferisce al bene identificato catastalmente alla Sez. C Fg. 2 Mapp. 104 Sub. 3, identificativo soppresso da cui si è originato l'attuale Fg. 10 Mapp. 569 Sub. 7.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE **N**

e: RGE 255 /

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■ ■■■ ■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 04/11/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Attuali e precedenti proprietari	7
Vincoli ed oneri giuridici	7
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	11
Descrizione analitica dei beni	13
Valutazione complessiva dei beni	15
Conclusioni	19

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

""immobile sito nel Comune di Albuzzano:

- *Casa d'abitazione in frazione Vigalfo, all'interno di un cortile comune con accesso da via Gioiello al civico n. 15 composta da ingresso, cucina/soggiorno al piano terreno, due camere, disimpegno, bagno e balcone al primo piano, collegati da scala interna, con piccolo sedime esclusivo.*
- *Quanto descritto risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albuzzano: sezione C, foglio 2 mappale 104 sub. 3 - via Gioiello n. 15- piano T-1*
- *cat. A/3- classe 2- vani 4- superficie catastale euro 150,81".*

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Albuzzano, via Gianni Rodari n. 10.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 10; Particella: 569; Subalterno: 7; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: Totale: 81 mq (Totale: escluse aree scoperte: 78 mq). Si precisa che l'identificazione catastale del bene pignorato risulta soppressa e sostituita dai dati qui riproposti.

Coerenze da nord (piano terra, compresa area esclusiva): altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, viabilità pubblica.

Coerenze da nord (piano primo): altra unità immobiliare, sedime esclusivo Catasto fabbricati Fg. 10, Mapp. 569, Sub. 7 (in proiezione al piano terra), altra unità immobiliare, viabilità pubblica.

Il bene è costituito da un edificio a schiera, distribuito su due piani fuori terra, composto al piano terra da un soggiorno/cucina, un ingresso, un locale sottoscala, al piano primo da due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Al piano terra è presente un'area esterna esclusiva.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 23/03/2026, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene appariva occupato dalla famiglia dell'esecutato. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Albuzzano. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 10 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 30 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 3.518 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 15,26 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, farmacia ed istituto bancario.

Attuali e precedenti proprietariAttuale proprietario:

-

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

-

per la quota di 1/2

-

per la quota di 1/2

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2005 - Registro Particolare 12834 Registro Generale 25153, Pubblico ufficiale Repertorio 8329/4139 del 13/10/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda l'identificato catastale soppresso Catasto Fabbricati Sez. C Fg 2 Mapp. 104 Sub. 3, da cui si è originato il bene pignorato. Rimane a favore del Sig. contro i Sig.ri e

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:

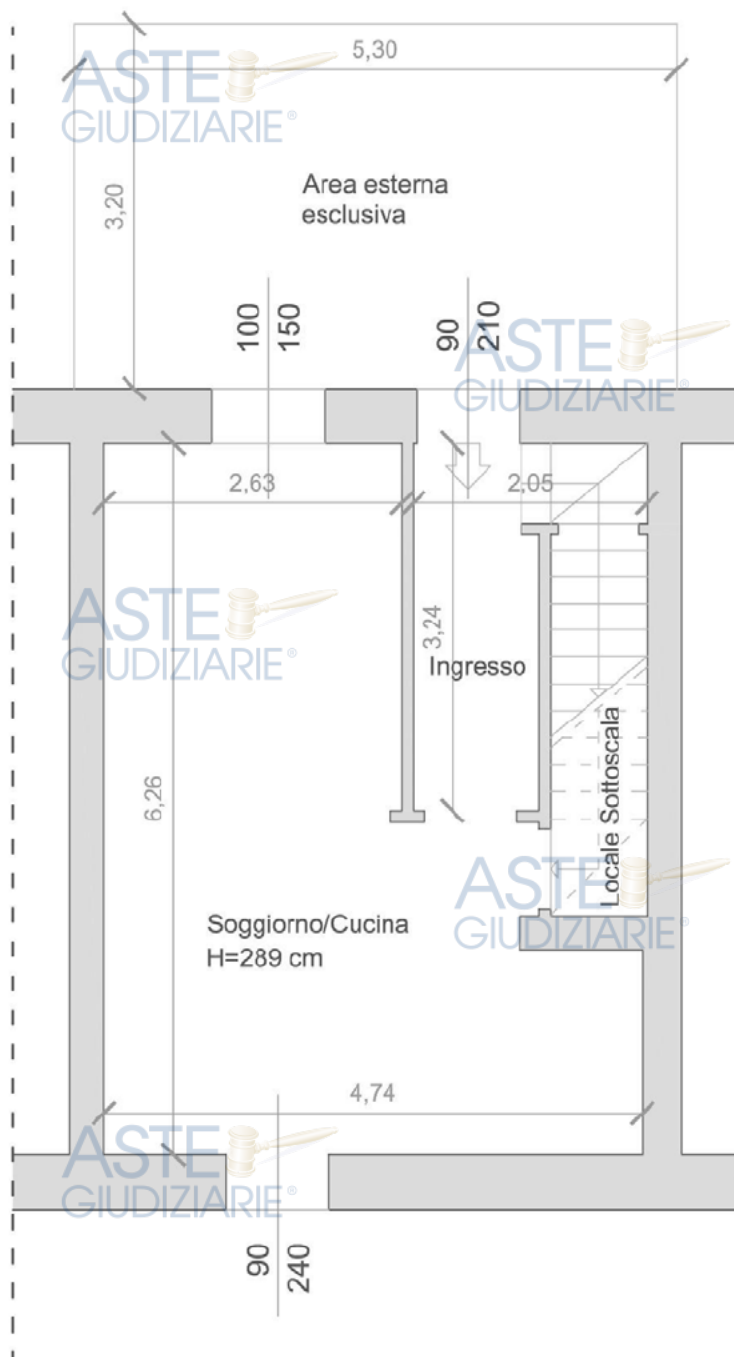
non note

Iscrizioni

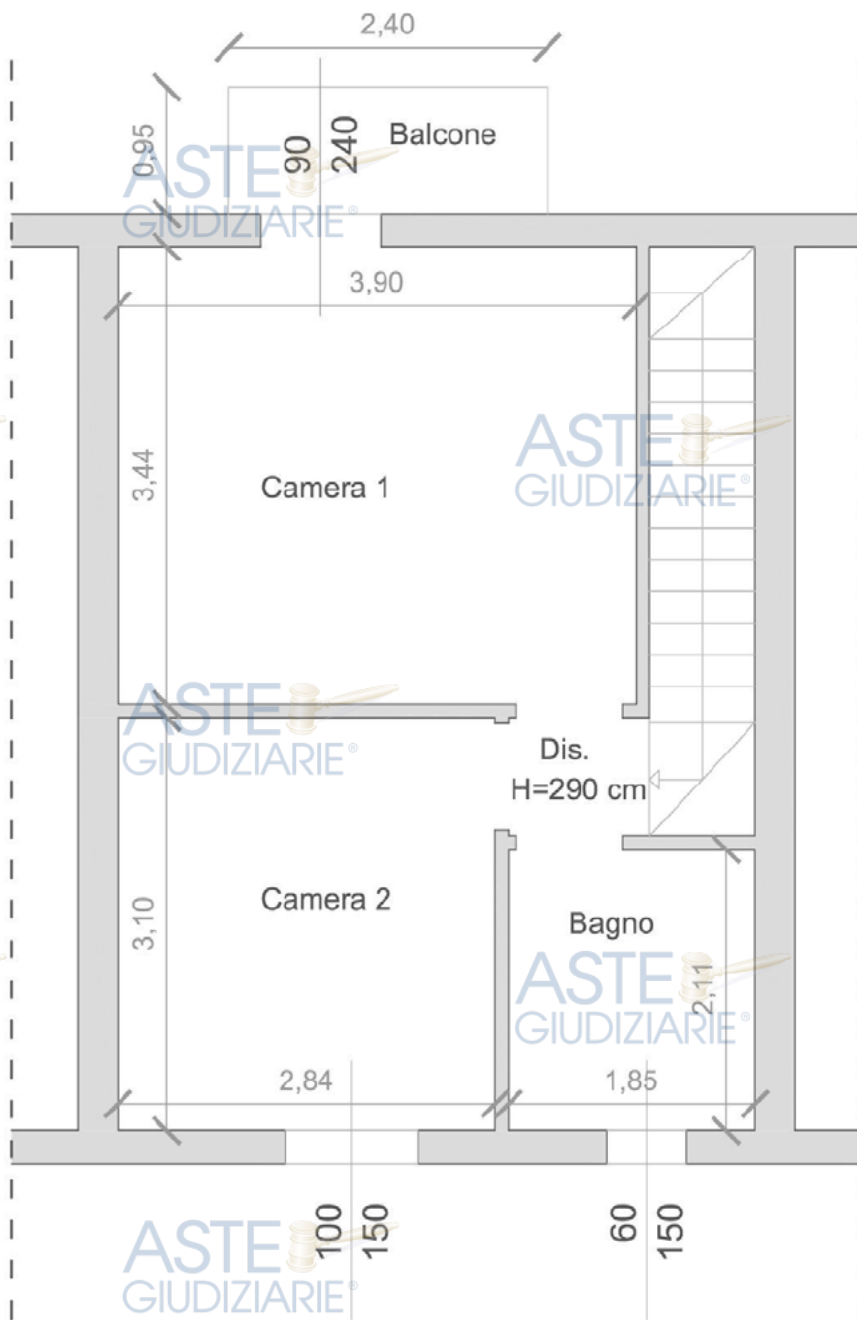
- ## Trascrizioni

- C Fg. 2 Mapp. 104 Sub. 3, identificativo soppresso da cui si è originato l'attuale
Fg. 10 Mapp. 569 Sub. 7.

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta piano terra



Fot. 2 – Pianta piano primo

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**Conformità urbanistico-edilizia**

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 731/1964

- Denuncia di opere edili del 01/06/1964
- Licenza edilizia del 17/06/1964
- Certificato di collaudo dei lavori del 04/10/1965
- Richiesta di abitabilità
- Verbale dell'ufficiale sanitario del 04/10/1965, con cui attesta il rispetto delle leggi igieniche, dando il nulla osta all'utilizzo.

Dal confronto tra la tavola grafica ed il rilievo dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- la parete esterna del piano terra, rivolta verso ovest, prevede nella tavola grafica la presenza di due finestre. La realtà visionata mostra invece una sola porta finestra.
- la distribuzione interna del piano terra mostra alcune difformità. La tavola mostra la presenza di alcune tramezze non presenti in loco. Inoltre, il locale sottoscala risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto mostrato nella tavola, non confinando con la parete esterna.
- le dimensioni interne dei locali mostrano lievi discrepanze rispetto a quanto rilevato in loco. Non sono presenti quote metriche delle aperture finestrate che impediscono, in questa sede, un confronto analitico.

- in virtù del rilievo esperito la camera 1 non raggiunge la dimensione minima per una camera matrimoniale, mentre la Camera 2 si attesta ad una superficie di poco inferiore al limite di superficie per una camera singola.

Ai fini della presente relazione e per procedere al raggiungimento della regolarità edilizia è possibile procedere con una sanatoria della posizione del bene, nei limiti di quanto sopra esposto.

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari

Scheda catastale: la scheda riporta alcune difformità afferenti alla distribuzione interna dei locali, nonché della posizione della porta di ingresso.

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabileStrutture portanti verticali: non verificabileTravi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armatoMuratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizioSolai: non verificabile, potenzialmente latero cementoCopertura: copertura a falde

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno/Cucina	21,55	L'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive, sia per quanto attiene alle componenti edilizia che impiantistiche.
Ingresso	3,44	
Locale sottoscala	1,93	
Camera 1	13,42	
Camera 2	8,80	
Bagno	3,90	
Balcone	2,28	
Area esterna esclusiva	16,96	

La maggior parte dell'unità mostra una pavimentazione in piastrelle di graniglia formato 30x30 di varie tonalità. Il bagno presenta una pavimentazione in gres formato 60x30 color bianco. Il balcone mostra una pavimentazione in klinker formato 12x25.

Si precisa che non è stato accertato la presenza di un vespaio areato anche se la pratica edilizia riporta una data ante 1967.

Il bagno presente un rivestimento in gres porcellanato formato 40x25 h: 150 cm. color bianco, mentre la cucina possiede un rivestimento in gres formato 20x20 h: 280 cm. color giallo ocra.

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato con inserti in vetro satinato. Sono presenti anche porte a soffietto. Porta di ingresso in legno.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, tapparelle.

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, doccia;

Impianto di riscaldamento: si è rilevata la presenza di una stufetta a gas a servizio della sola Camera 2. È inoltre presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria posta sulla scala.

Valutazione complessiva dei beni**LA SUPERFICIE UTILE**

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 7	Superfici
Piano terra unità	36,68
Piano primo unità	36,68
Piano primo balcone	2,28
Piano terra area esterna escusiva	16,96

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 7	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra unità	36,68	1,00	36,68
Piano primo unità	36,68	1,00	36,68
Piano primo balcone	2,28	0,50	1,14
Piano terra area esterna esclusa	16,96	0,05	0,85
Superficie commerciale parametrata			75,35

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso 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 determinato in 1.150,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2024/2025, Osservatorio Mercato Immobiliare 2025, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

Subalterno 7			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,486
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	0,950		
Coefficiente di età	0,800		
Coefficiente di qualità	0,800		
Coefficiente di manutenzione	0,800		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	75,35	Superficie Ragguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	36,65
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.150,00	Valore complessivo (Vc)	€ 42.146,66

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 800,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 4.300,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 5.677,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 7)

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

Valore complessivo	€ 42.146,66
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 37.846,66
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 32.169,66

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 7
	€ 42.146,66
Adegamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 800,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna
TOTALE	€ 4.300,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 5.677,00
Valore complessivo	€ 42.146,66
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 37.846,66
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 32.169,66

Con osservanza.

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 8 - Dichiarazione dell'esecutato