

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 358/2024

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Antonio Codega**

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n° 3383
Cod. Fisc. MNT F8271R21 4388V
Part. IVA: 01512480134

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 21-10-2024 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonio Codega** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

1) ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:

- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare

Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita

2) I beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà dell'esecutato.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

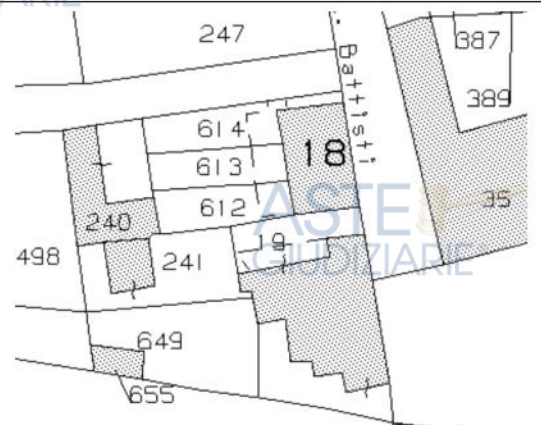
Quota intera di proprietà dell'esecutato come indicato nell'atto di compravendita mediante il quale è divenuto proprietario delle presenti u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Calvignasco foglio 1 particella 18 sub. 3 graffata con la particella 612 (abitazione tipo popolare), e l'u.i. foglio 1 particella 240 sub.1 (autorimessa).

Il più probabile valore di mercato complessivo delle u.i. per la quota intera di proprietà dell'esecutato è di **€. 38.989,00 (trentotto mila novecento ottantanove mila/00)** quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato degli immobili a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI CALVIGNASCO



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 1 IN
COMUNE DI CALVIGNASCO**



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 358/2024



**RIPRESA DAL SEDIME PERTINENZIALE
(PART.612)**



**RIPRESA DALLA VIA C. BATTISTI CIV. 7
DELL'ABITAZIONE TIPO POPOLARE**



AUTORIMESSA



**RIPRESA DALLA VIA C. BATTISTI
AUTORIMESSA**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo popolare

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo popolare ubicata in Comune di Calvignasco via C. Battisti civ. 7, meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Calvignasco

Foglio: 1

Particella: 18 sub. 3 (abitazione) graffata con la particella 612 (sedime pertinenziale esclusivo)

Categoria: A/4 (abitazione tipo popolare)

Classe: 4

Vani: 5

Sup. cat. Tot.: 86 m² - Sup. cat. Escl. Aree scoperte: 76 m²

Rendita catastale: €. 188,51

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

La presente unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato prospiciente la via principale Cesare Battisti, con annesso sedime esclusivo retrostante, ed è così composta:

- **Piano terra:** vano adibito a soggiorno con angolo cottura, servito da scala interna di collegamento al piano primo; è inoltre presente un portico insistente sulla particella 612, così come il sedime esclusivo retrostante;
- **Piano primo:** disimpegno dal quale si accede a una camera da letto, a un ripostiglio e a un servizio igienico.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire sia direttamente dalla via principale Cesare Battisti civico 7, mediante ingresso pedonale, sia dalla strada laterale privata, anch'essa denominata via Cesare Battisti, al civico 20.

Coerenze in forza della planimetria e dell'estratto della cartografia di C.T. della particella 18:

Nord: Altra u.i. della particella 18

Est: via principale C. Battisti

Sud: Altra u.i. part.19

Ovest: Particella 612 (portico e sedime pertinenziale dell'u.i. 18 sub.3)

Coerenze in forza della planimetria e dell'estratto della cartografia di C.T. della particella 612:

Nord: Particella 613

Est: Particella 18 (u.i. 18 sub.3)

Sud: Altra u.i. part.19 e part. 241.

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa, il tutto ubicato in Comune di Calvignasco in via C. Battisti civ.20 (così indicato in visura di Catasto Fabbricati), meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Calvignasco

Foglio: 1

Particella: 240 sub. 1

Categoria: C/6 (autorimessa)

Classe: 4

Consistenza: 14 m²

Sup. cat. Tot.: 14 m²

Rendita catastale: €. 31,09

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

La presente u.i. costituisce porzione di un fabbricato con altre u.i. ed un sedime in comune a dette u.i.

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

Nord: Il cortile comune anch'esso identificato con la particella 240.

Est: Particella 612.

Sud: Particella 241

Ovest: Altra u.i. 240

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione avviene dalla strada privata denominata via C. Battisti perpendicolare rispetto la via principale anch'essa denominata C. Battisti, per poi transitare sull'area comune della particella 240.

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

catastale.”

Millesimi i Parti Comuni.

Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario delle sopracitate u.i. viene menzionato quanto segue:

Nella compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi e sugli enti comuni, tali ai sensi di Legge, di uso e di destinazione, così come risulta anche dall'atto di "COMPRAVENDITA"

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

"(omissis) Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni, nonché alla quota di comproprietà, in ragione di centesimi 1,14 (uno virgola quattordici) per la casa e giardino e centesimi 1,14 (uno virgola quattordici) per il box della strada privata distinta in catasto al foglio 1 mappale 17 (diciassette) di are 8.10. Nella stessa proporzione graveranno le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di essa.

2) La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che:

- il cortile antistante i boxes al mappale 240 (duecentoquaranta) è in comproprietà dei proprietari dei boxes in ragione di un terzo ciascuno; nella stessa misura saranno divise le spese per la sua manutenzione. Sotto l'area di esso cortile comune, ciascun proprietario dei boxes e delle abitazioni, potrà realizzare reti fognarie, reti elettriche, reti telefoniche, reti di metano e reti di acqua potabile, con il solo benessere delle Autorità competenti, il tutto a sua cura e spese compreso il ripristino della pavimentazione,

- sul cortile comune è vietato la sosta di qualsiasi automezzo.

Esiste a carico di esso cortile ed a favore degli immobili ai mappali 18 subalterno 2 e 613 graffati, mappali 18 subalterno 3 e 612 graffati, mappali 18 e subalterno 1 e 614 graffati, servitù di passaggio per accedere alle abitazioni passando dai giardini di proprietà esclusiva. A tal fine sul confine tra il cortile ed i giardini saranno installati, spese dei singoli proprietari, dei cancelletti in legno alti un metro, tutti di uguale forma e colore;

- i proprietari delle abitazioni e giardini tra loro confinanti dovranno porre in mezzzeria sul loro confine una recinzione altra un metro con rete plastificata color verde e costruire sotto i portici antistanti le abitazioni, come divisorio, un muro in mattoni alto 180 centimetri che sarà realizzato per 90 centimetri con mattoni pieni e per i superiori 90 centimetri con mattoni a vista tipo frangisole.

L'onere delle spese relative sarà diviso in parti uguali fra i confinanti;

- l'immobile distinto al mappale 18, subalterno 3 scarica le acque chiare e nere dei propri servizi nella fossa biologica insistente sul mappale 613 e la stessa fossa biologica scarica nella fognatura della strada privata (mappale 17) a mezzo della conduttura fognaria del diametro di 30 centimetri attraversante il sottosuolo della proprietà di cui al mappale 614. Sulle facciate del fabbricato distinto con il mappale 18 subalterno 3 insistono le tubazioni del gas metano che servono gli immobili di cui al foglio 1 mappale 18 subalterno 2 e subalterno 1. La tubazione che serve il subalterno 1 è ancorata anche

sulla facciata del subalterno 2. (omissis)". All'uopo, le parti dichiarano di ben conoscere l'atto, sopra

citato, in data _____ a rogito del Notaio _____ di Milano, con particolare riferimento alle quote che competono agli immobili oggetto della presente compravendita, alle pattuizioni sulle parti comuni ed a quanto sopra testualmente riportato, per quanto ancora attuali e vigenti.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Si precisa che la particella 17 non è altro che la strada perpendicolare rispetto alla via principale anch'essa avente la stessa toponomastica, inoltre la predetta particella risulta censita al C.T. con qualità seminativo irriguo ed intestati ad cui alcuni con data di nascita 1890.

Dal sopralluogo presso le u.i. sottoposte a pignoramento non è emerso il nominativo di un amministratore di detta strada.

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 Calvignasco

Caratteristiche della zona: Centrale

- a circa 125 m. vi è il Municipio
- a circa 70 m. vi è la chiesa parrocchiale

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 31-03-2025 ed è stato accertato che l'abitazione è occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Importo totale:

Quota intera di proprietà degli immobili meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calvignasco, foglio 1, particella 18 subalterno 3 graffato con la particella 612 e l'u.i. identificata al medesimo Comune e Catasto Fabbricati foglio 1 particella 240 sub.1.

Quota intera di proprietà degli immobili meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calvignasco, foglio 1, particella 18 subalterno 3 graffato con la particella 612 e l'u.i. identificata al medesimo Comune e Catasto Fabbricati foglio 1 particella 240 sub.1.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 17-04-2025 il Comune di Calvignasco ha rilasciato copia delle pratiche edilizie di seguito elencate:

- [REDACTED] edilizia per la costruzione di N.3 box e recinzione" corredata da elaborati grafici.
- [REDACTED] a per variante al prog.n. [REDACTED] con adattamento di vani a latrina, ripostiglio, stenditoio," con la seguente motivazione "su parere motivato dell'ufficiale sanitario, si prescrive la formazione di un vano anti latrina e del pozzetto d'ispezione tra la fossa biologica e la fognatura".
- Certificato di agibilità in riferimento della pratica edilizia n. [REDACTED].
- Cartella Pratica edilizia n. [REDACTED] DIA presentata il [REDACTED] prot.n. [REDACTED] ma nulla era presente all'interno.
- CILA -COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

Dalla documentazione fornita dal Comune di Calvignasco non risulta:

- la verifica statica delle travi realizzate a seguito della demolizione del muro portante al piano terra
- il dimensionamento della struttura del vano scala in cemento armato

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- il progetto ex legge 10/71
- l'installazione dei **pannelli solari termici** era **obbligatoria**:
 - per **edifici nuovi**
 - oppure per **ristrutturazioni rilevanti**
 - salvo **motivate impossibilità tecniche** (da giustificare nel progetto)
- la richiesta di agibilità
- la denuncia di fine dei lavori

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

U.I. 18 sub.3 graffata con la particella 612

Lievi diversità dimensionali interne

Diversa conformazione del vano scala interno

Altezza interna del piano primo 2.66m./2.69 m. contro i 2.70 m. sancito dalla normativa igienica.

Il rapporto aeroilluminante (norma igienica sanitaria essenziale per rendere abitabile un vano) non è stato soddisfatto nei vani né al piano terra che al piano primo

Non sono stati rinvenuti i fori di areazione del vespaio areato al piano terra con ciò sorge il sospetto che non sia presente altro fattore essenziale per rendere abitabile un vano collocato al piano terra in contatto direttamente con il terreno.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Calvignasco quest'ultimo non ha rinvenuto la pratica edilizia che permesso la realizzazione del porticato retrostante che insiste sulla particella 612.

Non è noto la conformità degli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento)

Dalla comparazione con la planimetria catastale si riscontra una diversa raffigurazione del vano scala, l'assenza dell'arredo fisso diversa conformazione della finestra del servizio igienico e del ripostiglio

U.I. 240 sub.1

Diversa conformazione interna e dimensione e altezza interna, è presente una finestra che non è raffigurata nell'elaborato progettuale, come peraltro nella planimetria catastale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

U.i. 240 sub.1 : incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia per la regolarizzazione le difformità accertate. Inoltre non è stato possibile accertare se il manto di copertura è gravato dalla presenza di lastre in eternit e nel caso di dovrà essere oggetto di smaltimento.

U.i. 18 sub.3 graffata con la particella 612 : incaricare un professionista per redigere una pratica

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

edilizia per la regolarizzazione le difformità accertate come peraltro l'incarico ad un ingegnere strutturista in merito alle opportune verifiche strutturali, un termotecnico per redigere la pratica ex legge 10/71, verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione dell'impianto elettrico, gas, idrico e riscaldamento, della canna fumaria della caldaia e nel caso realizzarla in conformità della norma vigente ovvero che fuoriesca non in facciata ma all'estradosso del manto di copertura dell'abitazione e non del portico l'eventuale creazione di idonea canna di esalazione della cucina. Verificare la rete fognaria e si demanda a quanto descritto nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario, come peraltro il manto di copertura.

Sostituire le serrature delle porte d'accesso dell'abitazione e dell'autorimessa

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

che acquistava le rispettive quote di proprietà delle u.i. oggi sottoposte a pignoramento.

Quadro D:

I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA COMPRAVENDITA, MEGLIO DESCRITTI E CATASTALMENTE IDENTIFICATI NELL'ATTO, SONO POSTI IN COMUNE DI CALVIGNASCO (MI) A PARTE DEL FABBRICATO CON ACCESSO PEDONALE DALLA VIA CESARE BATTISTI N.7 ED ACCESSO CARRAIO DALLA VIA CESARE BATTISTI N.11/A E RISULTANO COSI' COERENZIATI: COERENZE IN CONTORNO ED IN SENSO ORARIO IN UN SOL CORPO DELLA CASA CON L'ANNESSA AREA: AREA DI PROPRIETA' DI TERZI DI CUI AL MAPPALE 613, CASA DI PROPRIETA' DI TERZI, VIA C. BATTISTI, PROPRIETA' DI TERZI DI CUI AL MAPPALE 19, PROPRIETA' DI TERZI DI CUI AL MAPPALE 241, AUTORIMESSA DI CUI AL SUBALTERNO 1 DEL MAPPALE 240 ED AREA CORTILIZIA COMUNE DI CUI AL MAPPALE 240. COERENZE IN CONTORNO ED IN SENSO ORARIO DEL BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA: AREA CORTILIZIA COMUNE DI CUI AL MAPPALE 240, AREA DI CUI AL MAPPALE 612, PROPRIETA' DI TERZI DI CUI AL MAPPALE 241 ED AUTORIMESSA DI PROPRIETA' DI TERZI DI CUI AL MAPPALE 240. PARTI COMUNI NELLA COMPRAVENDITA E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

COMPROPRIETA' SUGLI SPAZI E SUGLI ENTI COMUNI, TALI AI SENSI DI LEGGE, DI USO E DI DESTINAZIONE, COSI' COME RISULTA ANCHE DALL'ATTO DI "COMPRAVENDITA" IN DATA 31 GENNAIO 1995 REP.N.24.295/3.868 A ROGITO DEL NOTAIO FRANCESCA LICARI DI MILANO, IVI REGISTRATO IL 9 FEBBRAIO 1995 AL N.3.136 SERIE IV E TRASCRITTO A PAVIA IL 15 FEBBRAIO 1995 AI NUMERI 2.150/1.386, ATTO OVE, TRA L'ALTRO, SI LEGGE QUANTO QUI DI SEGUITO TESTUALMENTE RIPORTATO: "(OMISSIS) CON DIRITTO ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI, NONCHE' ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA', IN RAGIONE DI CENTESIMI 1,14 (UNO VIRGOLA QUATTORDICI) PER LA CASA E GIARDINO E CENTESIMI 1,14 (UNO VIRGOLA QUATTORDICI) PER IL BOX DELLA STRADA PRIVATA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 1 MAPPALE 17 (DICIASSETTE) DI ARE 8.10. NELLA STESSA PROPORZIONE GRAVERANNO LE SPESE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DI ESSA. 2) LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE: - IL CORTILE ANTISTANTE I BOXES AL MAPPALE 240 (DUECENTOQUARANTA) E' IN COMPROPRIETA' DEI PROPRIETARI DEI BOXES IN RAGIONE DI UN TERZO CIASCUNO; NELLA STESSA MISURA SARANNO DIVISE LE SPESE PER LA SUA MANUTENZIONE. SOTTO L'AREA DI ESSO CORTILE COMUNE, CIASCUN PROPRIETARIO DEI BOXES E DELLE ABITAZIONE, POTRA' REALIZZARE RETI FOGNARIE, RETI ELETTRICHE, RETI TELEFONICHE, RETI DI METANO E RETI DI ACQUA POTABILE, CON IL SOLO BENESTARE DELLE AUTORITA' COMPETENTI, IL TUTTO A SUA CURA E SPESE COMPRESO IL RIPRISTINO DELLA PAVIMENTAZIONE, - SUL CORTILE COMUNE E' VIETATO LA SOSTA DI QUALSIASI AUTOMEZZO. ESISTE A CARICO DI ESSO CORTILE ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI AI MAPPALI 18 SUBALTERNO 2 E 613 GRAFFATI, MAPPALI 18 SUBALTERNO 3 E 612 GRAFFATI, MAPPALI 18 E SUBALTERNO 1 E 614 GRAFFATI, SERVITU' DI PASSAGGIO PER ACCEDERE ALLE ABITAZIONI PASSANDO DAI GIARDINI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. A TAL FINE SUL CONFINO TRA IL CORTILE ED I GIARDINI SARANNO INSTALLATI, A SPESE DEI SINGOLI PROPRIETARI, DEI CANCELLETTI IN LEGNO ALTI UN METRO, TUTTI DI UGUALE FORMA E COLORE; - I PROPRIETARI DELLE ABITAZIONI E GIARDINI TRA LORO CONFINANTI DOVRANNO PORRE IN MEZZERIA SUL LORO CONFINO UNA RECINZIONE ALTRA UN METRO CON RETE PLASTIFICATA COLOR VERDE E COSTRUIRE SOTTO I PORTICI ANTISTANTI LE ABITAZIONI, COME DIVISORIO, UN MURO IN MATTONI ALTO 180 CENTIMETRI CHE SARA' REALIZZATO PER 90 CENTIMETRI CON MATTONI PIENI E PER I SUPERIORI 90 CENTIMETRI CON MATTONI A VISTA TIPO FRANGISOLE. L'ONERE DELLE SPESE RELATIVE SARA' DIVISO IN PARTI UGUALI FRA I CONFINANTI; -L'IMMOBILE DISTINTO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

AL MAPPALE 18, SUBALTERNO 3 SCARICA LE ACQUE CHIARE E NERE DEI PROPRI SERVIZI NELLA FOSSA BIOLOGICA INSISTENTE SUL MAPPALE 613 E LA STESSA FOSSA BIOLOGICA SCARICA NELLA FOGNATURA DELLA STRADA PRIVATA (MAPPALE 17) A MEZZO DELLA CONDUTTURA FOGNARIA DEL DIAMETRO DI 30 CENTIMETRI ATTRAVERSANTE IL SOTTOSUOLO DELLA PROPRIETA' DI CUI AL MAPPALE 614. SULLE FACCIATE DEL FABBRICATO DISTINTO CON IL MAPPALE 18 SUBALTERNO 3 INSISTONO LE TUBAZIONI DEL GAS METANO CHE SERVONO GLI IMMOBILI DI CUI AL FOGLIO 1 MAPPALE 18 SUBALTERNO 2 E SUBALTERNO 1. LA TUBAZIONE CHE SERVE IL SUBALTERNO 1 E' ANCORATA ANCHE SULLA FACCIATA DEL SUBALTERNO 2. (OMISSIS)". LE PARTI HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE L'ATTO, SOPRA CITATO, IN DATA 31 GENNAIO 1995 REP.N.24.295/3.868 A ROGITO DEL NOTAIO FRANCESCA LICARI DI MILANO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE QUOTE CHE COMPETONO AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA, ALLE PATTUZIONI SULLE PARTI COMUNI ED A QUANTO SOPRA TESTUALMENTE RIPORTATO, PER QUANTO ANCORA ATTUALI E VIGENTI.

DI MOTTA VISCONTI, IN TERMINI DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE, I SIGNORI , HANNO ACCETTATO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

TACITAMENTE L'EREDITA' RELITTA MORENDO RISPETTIVAMENTE DALLA PROPRIA
[REDACTED] DECEDUTA, SENZA DISPORRE DELLE
PROPRIE SOSTANZE PER TESTAMENTO, IN TRIVOLZIO (PV) IL GIORNO 11 LUGLIO 2015.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio in data

[REDACTED]

che acquistavano in regime di comunione dei beni le u.i. oggetto della presente relazione di stima.

Quadro D

Il cortile antistante i boxes al mappale 240 (duecentoquaranta) è in comproprietà dei proprietari dei boxes in ragione di un terzo ciascuno; nella stessa misura saranno divise le spese per la manutenzione.

Sotto l'area di esso cortile comune, ciascun proprietario dei boxes e delle abitazioni, potrà realizzare reti fognarie, reti elettriche, reti telefoniche, reti di metano e reti di acqua potabile, con il suo benessere delle Autorità competenti il tutto a sua cura e spese compreso il ripristino della pavimentazione.

Sul cortile comune è vietata la sosta di qualsiasi automezzo.

Esiste a carico di esso cortile e ad a favore degli immobili ai mappali, 18 subalterno 2 e 613 graffati, mappali 18 subalterno 3 e 612 graffati, mappali 18 subalterno 1 e 614 graffati, servitù di passaggio per accedere alle abitazioni passando dai giardini di proprietà esclusiva. A tal fine, sul confine tra il cortile ed i giardini, saranno installati, a spese dei singoli proprietari, dei cancelletti in legno alti un metro, tutti di uguale forma e colore;

I proprietari delle abitazioni, i giardini tra loro confinanti, dovranno porre in mezzeria sul loro confine una recinzione alta un metro con rete plastificata color verde e costruire sotto i portici antistanti le abitazioni, come divisorio, un muro in mattoni alto 180 centimetri che sarà realizzato per 90 centimetri con mattoni pieni e per i superiori 90 cm con mattoni a vista tipo frangisole. L'onere delle spese relative sarà diviso in parti uguali fra i confinanti.

L'immobile distinto al mappare 18 subalterno 3, scarica le acque chiare e nere dei propri servizi nella fossa biologica insistente sul mappale 613 e la stessa fossa biologica scarica nella fognatura della strada privata (mappale 17) a mezzo della conduttura fognaria del diametro di 30 centimetri, attraversante il sottosuolo della proprietà, di cui al mappale 614.

Sulle facciate fabbricate distinto con il mappale 18, subalterno 3, insistono in tubazione del gas metano che servono gli immobili di cui il foglio 1 mappale il 18, subalterno 2, subalterno 1.

La tubazione che serve il subalterno 1 è ancorata anche sulla facciata del subalterno 2.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI



Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 18

- Variazione Geometrica del 07/10/2013 Pratica n. MI0508044 in atti dal 07/10/2013 BIC (n. 8911.1/2013)
- Tipo Mappale con Frazionamento del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n. 46045.1/1994)
- Variazione D'ufficio del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.2/1994)
- Variazione Geometrica del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n. 46045.1/1994)
- Frazionamento in atti dal 31/01/1980 (n. 179)
- Impianto meccanografico del 01/04/1963

Particella 612

- Variazione Geometrica del 07/10/2013 Pratica n. MI0508055 in atti dal 07/10/2013 BIC (n. 8913.1/2013)
- Tipo Mappale con Frazionamento del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.1/1994)
- Variazione D'ufficio del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.2/1994)
- Variazione Geometrica del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n. 46045.1/1994)
- Frazionamento in atti dal 31/01/1980 (n. 179)
- Impianto meccanografico del 01/04/1963

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Particella 240

- Variazione Geometrica del 07/10/2013 Pratica n. MI0508055 in atti dal 07/10/2013 BIC(n. 8912.1/2013)
- Tipo Mappale con Frazionamento del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.1/1994)
- Variazione D'ufficio del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.2/1994)
- Variazione Geometrica del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n. 46045.1/1994)
- Domanda (Comprese le Denunzie per Variazioni) in atti dal 24/09/1987 (n. 1584)
- Frazionamento in atti dal 31/01/1980 (n. 179)
- Impianto meccanografico del 01/04/1963

Catasto Fabbricati

U.i. 18 sub.3 graffata con la particella 612

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/04/2019 Pratica n. MI0116962 in atti dal 05/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31119.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n.MI1037262 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.469609.1/2011)
- VARIAZIONE del 19/12/1994 in atti dal 11/06/1996 FORMAZIONE W.C. (n. 33285/1994)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

U.i. 240 sub. 1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione Toponomastica del 01/09/2011 pratica n. mi1037270 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 469617.1/2011)
- VARIAZIONE del 19/12/1994 in atti dal 11/06/1996 CONVALIDA (n. 33284/1994)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 11/04/1991 in atti dal 22/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00009/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 31-03-2025 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 POPOLARE (18 sub.3 graffato con la particella 612)

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Sedime part.612 (superficie dedotta dalla visura scorporando la superficie del porticato)	71,00	71,00	0,10	7,10	
Portico che insiste sulla particella 612	8,00	9,00	0,40	3,60	
Ing./soggiorno/angolo cottura	25,46	38,27	1,00	38,27	Est-Ovest
Vano scala interno	4,00	4,50	1,00	4,50	
Disimpegno	2,00	2,60	1,00	2,60	
Bagno	5,00	7,00	1,00	7,00	Ovest
Ripostiglio	7,00	9,00	1,00	9,00	Ovest
Camera da letto	12,15	15,2	1,00	15,20	Est
Totale				87,27	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali del condominio: muratura

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano terra h= 2.91/3.05 m.
Piano primo h= 2.66/2.69 m.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Piano terra

Ing.-soggiorno-ang.cottura

Pavimentazione Interna: ceramica

Condizioni: normali

Piano primo

Ripostiglio-camera da letto

Pavimentazione Interna: ceramica

Condizioni: normali

Servizi igienico

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica posa diagonale

Rivestimento: piastrelle in ceramica h=2.01m.

Condizioni: normali

Infissi esterni:

Porta d'ingresso alluminio

Condizioni: mediocri

Infissi interni:

porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con vetro e vetro buccinato e persiane

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

<i>Servizio igienico</i>	<i>Condizioni complessive:</i> mediocri attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie
<i>Impianto elettrico:</i>	<i>Condizioni:</i> normali presente da verificare
<i>Impianto a Gas:</i>	presente da verificare
<i>Impianto termico:</i>	riscaldamento autonomo, termosifoni: da verificare
<i>Impianto idrico:</i>	presente da verificare
<i>Impianto fognario:</i>	presente da verificare
<i>conformità:</i>	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 tipo civile €/mq. 1.450,00 (considerato che è l'unico parametro presente nel sopracitato osservatorio) che viene riparametrato in forza della tipologia dell'abitazione di tipo popolare e pertanto detto valore viene quantificato in €/mq. 1.210,00; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo popolare	mq. 87,27	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 87,27				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.210,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,80
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,50
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.210,00 *	1,00	* 0,80	* 0,50	* 87,27	= € 42.238,68
VALORE DEFINITO					€ 42.238,68
VALORE ARROTONDATO					€ 42.240,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **42.240,00 € (quarantadue mila duecento quaranta/00 euro).**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

AUTORIMESSA (240 SUB.1)

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	15,32	18,60	1,00	18,60	
Totale				18,60	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali: muratura

Copertura: mono falda

Altezza interna: Piano terra h= 2,39 m.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete

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 dell'autorimessa €/mq.950,00 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

Autorimessa	mq. 18,60	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 18,60				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 950,00 /mq.				
				1,00	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)				0,60	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate				0,95	
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 950,00 *	1,00	* 0,60	* 0,95	* 18,60	= € 10.071,90
VALORE DEFINITO					€ 10.071,90
VALORE ARROTONDATO					€ 10.100,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **10.100,00 € (dieci mila cento/00 euro).**

Il valore complessivo del compendio immobiliare è di €. 52.340,00 (cinquanta due mila trecento quaranta/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: **€. 7.851,00**
- 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: **€. 4.500,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: non rinvenute

- Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in **€. 38.989,00 (trentotto mila novecento ottantanove mila/00)**

Pavia 28/06/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n. 2893
Cod. Fisc. 01112927121 0388V
Pubb. Aut. 01812489184