

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 367/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

RELAZIONE ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. FABRIZIO MONTINI
16072 ALBO 12 3383
Esq. P.le. 2012 2012 71R21 4384V
Punk. 015 12 441134

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in comunione legale dei beni di ciascuno degli esecutati in merito alle u.i. ubicate nel Comune di Palestro via Francia così censite al C.F. foglio 4 del medesimo Comune:

- 507 sub. 4 il cui più probabile valore di mercato viene stimato in **€. 2.202,00 (due mila duecento due/00 euro)**
- 507 sub. 5 graffato con la particella 944 sub.3 il cui più probabile valore di mercato viene stimato in **€. 13.966,00 (tredici mila novecento sessantasei/00 euro)**
- 507 sub. 6 il cui più probabile valore di mercato viene stimato in **€. 1.853,50 (mille ottocento cinquantatré/50 euro)**
- 969 il cui più probabile valore di mercato viene stimato in **€. 6.463,00 (sei mila quattrocento sessanta tre/00 euro)**
- 944 sub. 4 il cui più probabile valore di mercato viene stimato in **€. 27.736,00 (ventisette mila settecento trentasei/00 euro)**

Il valore complessivo dei beni è di €. 52.220,50 (cinquanta due mila duecentoventi/50 euro) quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato dell'immobile 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 oltre ad ulteriori decurtazioni in forza di quanto accertato.

Se si dovesse contemplare anche il giardino quale bene comune non censibile identificato con la particella 944 sub.5 il più probabile valore di mercato complessivo è di €.67.000,00 (sessanta settemila/00 euro).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 07-01-2024 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** 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

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
- l'istanza di vendita

Dall'atto di pignoramento si evince che viene interessata la quota di proprietà in regime di comunione legale dei beni di ciascuno degli esecutati sui seguenti immobili ubicati nel Comune di Palestro, meglio identificati al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 4 particella 507 sub.4 Cat. C/6 (autorimessa) classe 2 cons. 16 m². sup.cat. 19 m² Rendita €42,14

Foglio 4 particella 507 sub.5 graffato con la particella 944 sub.3 Cat. A/7 (abitazione tipo villino) classe 2 cons. 5 vani sup.cat.122 sup.cat. esl. aree scop.120 m² Rendita €348,61

Foglio 4 particella 507 sub.6 Cat. C/6 (autorimessa) classe 2 cons. 16 m². sup.cat. 19 m² Rendita €42,14

Foglio 4 particella 944 sub.4 Cat. A/7 (abitazione tipo villino) classe 2 cons. 5 vani sup.cat.115 sup.cat. esl. aree scop.112 m² Rendita €348,61

Foglio 4 particella 969 Cat. C/6 (autorimessa) classe 1 cons. 27 m². sup.cat. 31 m² Rendita €59,96

Nel documento in esame si evidenzia quanto segue: *“Comprese le parti comuni dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, le quali sono da considerarsi comuni per legge, uso e consuetudine, e quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dal Regolamento di condominio.”*, ma si riscontra che nella nota di trascrizione del pignoramento non è stato incluso il bene comune non censibile, identificato al Catasto Fabbricati nel Comune, foglio 4, particella 944, sub. 5, relativo all'area cortilizia-giardino, camminamento pedonale e passaggio carrabile.

A parere dello scrivente, il bene comune non censibile 944 sub. 5 avrebbe dovuto essere oggetto di trascrizione del pignoramento, in quanto soggetto a specifiche normative.

- **Se il bene comune è dotato di un proprio identificativo**, anche se comune a più unità immobiliari, la trascrizione del pignoramento è **obbligatoria**. Questo è necessario per garantire che l'esecuzione sia opponibile ai terzi e per evitare che l'acquirente del bene principale possa perdere i diritti su tale bene comune.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- La **trascrizione** deve essere effettuata presso i registri immobiliari, specificando l'identificativo catastale del bene comune. Questo serve a garantire la corretta inclusione del bene nell'ambito della procedura esecutiva.

Normativa di riferimento

Art. 555 del Codice di Procedura Civile: valutazione che il pignoramento immobiliare deve essere trascritto nei pubblici registri per rendere opponibile ai terzi l'esecuzione. Questo principio si applica anche ai beni comuni dotati di un proprio identificativo.

Art. 1117 del Codice Civile: regola i beni comuni negli edifici condominiali e annuncia la loro inalienabilità separata dall'unità immobiliare principale, a meno che non vi siano disposizioni diverse. Tuttavia, quando un bene comune ha un proprio identificativo, può essere soggetto a specifiche trascrizioni.

La giurisprudenza ha spesso ribadito l'importanza di includere nella procedura esecutiva tutti i beni accessori o comuni che hanno una rilevanza autonoma e un identificativo distinto. Questo è fondamentale per tutelare i diritti di eventuali terzi acquirenti e per evitare lacune nell'esecuzione.

• **Conclusioni**

Nel caso in cui un **bene comune non censibile abbia un proprio identificativo, come nel caso di specie, è obbligatorio trascrivere il pignoramento** anche su detto bene, al fine di garantire una corretta opposizione ai terzi e di assicurare la piena tutela dei creditori e delle parti coinvolte nella procedura esecutiva.

In sintesi:

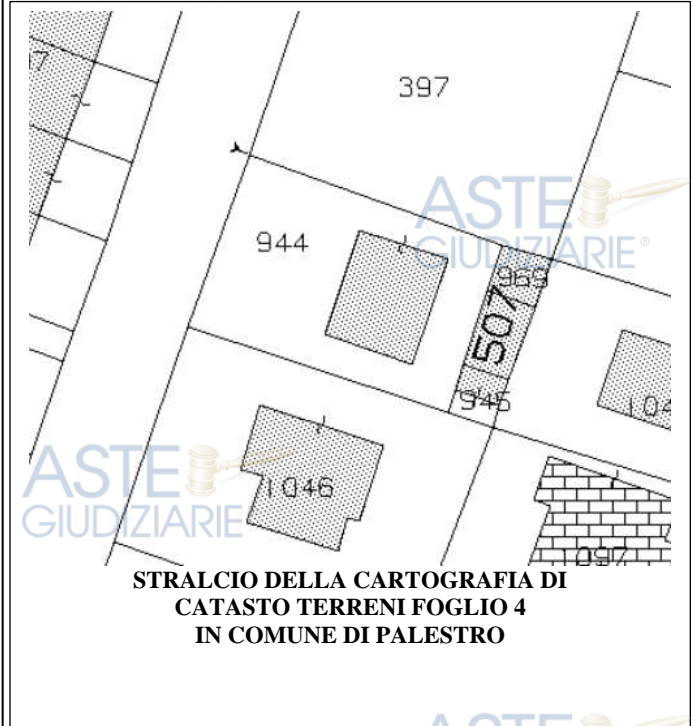
- **Obbligo di trascrizione:** Sì, in caso di bene comune con identificativo autonomo.
- **Norma di riferimento:** art. 555 cpc e art. 1117 cc

Inoltre, nella nota d'iscrizione dell'ipoteca volontaria reg. gen 5394 e reg. part. 993 del 01-06-2011 non viene iscritta ipoteca sul bene comune non censibile ovvero il giardino identificato con la particella 944 sub.5 che permette l'accesso alle u.i. sottoposte a pignoramento e né viene menzionato nel quadro D l'estensione.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI PALESTRO



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 4
IN COMUNE DI PALESTRO



INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 367/2023



Ove sono collocate le u.i. 944 sub.3 e sub.4



Ove sono collocate le u.i. 944 sub.3 e sub.4



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in comunione legale dei beni di ciascuno degli esecutati dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa ubicata in Comune di Palestro in via Francia civ.8, meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Palestro

Foglio: 4

Particella: 507

Subalterno:4

Categoria: C/6 (autorimessa)

Classe: 2

Consistenza: 16 m²

Rendita catastale: €. 42,14

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni di ciascun esecutato.

Trattasi di un'autorimessa collocata al piano terra.

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Est: u.i particella 969

Sud: Particella 1047

Ovest: u.i particella 507 sub.5 graffata con la particella 944 sub.3.

L'accesso avviene dapprima dalla via Francia, si accede dal cancello carraio per poi transitare sul giardino/passaggio pedonale/carraio (id. part.944 sub.5), sino a giungere dinanzi alla presente unità immobiliare.

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo villino

Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in comunione legale dei beni di ciascuno degli esecutati dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione tipo villino ubicata in Comune di Palestro in via Francia civ.8 il tutto, meglio identificato al C.F. come segue:

Comune: Palestro

Foglio: 4

Particella: 944 graffato con la particella 507 sub.5

Subalterno:3

Categoria: A/7 (abitazione tipo villino)

Classe: 2

Consistenza: 5 vani

Superficie catastale: 122 m², sup.escl. aree scoperte 120 m²

Rendita catastale: €. 348,61

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni di ciascun esecutato.

Trattasi di un'abitazione al piano terra, correttamente censita come abitazione tipo villino, con una pertinenza ovvero una centrale termica collocata in un fabbricato distaccato e identificata al C.F. con la particella 507 sub.5.

La presente abitazione è situata al piano terra del fabbricato, mentre al piano primo è presente un'ulteriore unità abitativa (944 sub.4).

La composizione interna, a seguito del sopralluogo, evidenzia una distribuzione diversa rispetto alla planimetria catastale e le difformità saranno descritte in dettaglio nel paragrafo "Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.":

Ingresso con ripostiglio nel sottoscala, vano scala che permette l'accesso all'abitazione al piano primo, per poi accedere ad un disimpegno/corridoio che permette l'accesso:

- ad una camera da letto matrimoniale,
- ad un locale adibito a lavanderia,
- ad un servizio igienico,
- ad un piccolo vano ove al momento del sopralluogo era presente una caldaia,
- ad un vano adibito a camera singola,
- ad un vano adibito a camera singola,
- ad una cucina con accesso all'esterno ad un modesto porticato.

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Abitazione (944 sub.3)

Nord: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Est: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Sud: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Ovest: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Centrale termica (507 sub.5)

Nord: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Est: u.i. particella 507 sub.4

Sud: Particella 1047

Ovest: u.i. particella 507 sub.6

L'accesso avviene dapprima dalla via Francia, attraverso il cancelletto pedonale, per poi transitare sul giardino/passaggio pedonale/carraio (id. part.944 sub.5), fino a giungere dinanzi alla presente unità immobiliare.

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in comunione legale dei beni di ciascuno degli esecutati dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa ubicata in Comune di Palestro in via Francia civ.8, meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Palestro

Foglio: 4

Particella: 507

Subalterno:6

Categoria: C/6 (autorimessa)

Classe: 2

Consistenza: 16 m²

Superficie catastale: 19 m²

Rendita catastale: €. 42,14

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime comunione legale dei beni di ciascun esecutato.

Trattasi di un'autorimessa collocata al piano terra.

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Est: u.i. particella 507 sub.5 che è graffata con la particella 944 sub.3

Sud: Particella 1047

Ovest: u.i. particella 945.

L'accesso avviene dapprima dalla via Francia, si accede dal cancello carraio per poi transitare sul giardino/passaggio pedonale/carraio (id. part.944 sub.5), sino a giungere dinanzi alla presente unità immobiliare.

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo villino

Quota di ½ di proprietà in comunione legale dei beni di ciascuno degli esecutati dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione tipo villino ubicata in Comune di Palestro in via Francia civ.8 il tutto, meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Palestro

Foglio: 4

Particella: 944

Subalterno: 4

Categoria: A/7 (abitazione tipo villino)

Classe: 2

Consistenza: 5 vani

Superficie catastale: 115 m², sup. escl. aree scoperte 112 m²,

Rendita catastale: €. 348,61

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà di ½ in regime comunione legale dei beni di ciascun esecutato.

Trattasi di un'abitazione situata al piano primo del fabbricato, ove al piano terra è presente un'ulteriore unità abitativa. (944 sub.3), correttamente censita come abitazione tipo villino.

La composizione è simile a quella della planimetria catastale, con alcune difformità che saranno descritte nel paragrafo "Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.", di seguito si illustra la composizione interna:

Vano scala che permette il collegamento al piano terra, dove è presente l'ingresso comune sia alla presente unità immobiliare che all'unità immobiliare 944 sub.3. Soggiorno con un modesto locale adibito a studio, cucina con accesso all'esterno a un balcone, camera da letto matrimoniale, servizio igienico con accesso a un balcone dal quale si accede anche dalla camera da letto singola attigua al già menzionato servizio igienico, ma con accesso dal vano soggiorno.

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: Prospiciente all'area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Est: Prospiciente all'area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Sud: Prospiciente all'area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Ovest: Prospiciente all'area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

L'accesso avviene dapprima dalla via Francia, attraverso il cancelletto pedonale, per poi transitare sul giardino/passaggio pedonale/carraio (id. part.944 sub.5), fino a giungere dinanzi all'ingresso comune con l'u.i. 944 sub.3 per poi accedere al vano scala sino a giungere al piano primo.

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



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in comunione legale dei beni di ciascuno degli esecutati dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa ubicata in Comune di Palestro in via Francia civ.8, meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Palestro

Foglio: 4

Particella: 969

Categoria: C/6 (autorimessa)

Classe: 1

Consistenza: 27 m²

Superficie catastale: 31 m²

Rendita catastale: €. 42,14

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni di ciascun esecutato.

Trattasi di un'autorimessa collocata al piano terra.

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: Area cortilizia-giardino identificata con la particella 944 sub.5 (bene comune non censibile)

Est: particella 397

Sud: particella 1047

Ovest: u.i. particella 507 sub.4

L'accesso avviene dapprima dalla via Francia, si accede dal cancello carraio per poi transitare sul giardino/passaggio pedonale/carraio (id. part.944 sub.5), sino a giungere dinanzi alla presente unità immobiliare.

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

Millesimi di Parti Comuni.

- Nell'atto di compravendita mediante il quale gli esecutati sono divenuti comproprietari delle u.i. sottoposte a pignoramento non vengono menzionati i millesimi di proprietà ma viene dichiarato quanto segue: “ *La presente vendita è effettuata a corpo, nello stato di diritto e di fatto in cui le unità immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, uso, diritto, ragione, azione, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota delle parti dell'edificio comuni per legge, così come alle parti venditrici pervenute in virtù del titolo sopra citato, che qui si abbia per integralmente riportato e trascritto, nulla escluso e senza riserva alcuna, ricomprendendosi espressamente anche la proprietà del sedime su cui insiste il fabbricato in oggetto, della superficie complessiva di metri quadrati 650, già in Catasto Terreni al Foglio 4 mappale 944 di mq. 650. Si precisa che il sedime su cui insiste il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto fa parte di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Palestro con atto a rogito del Segretario Comunale di Palestro in data 10 giugno 1972 rep. 5, resa esecutoria dalla Regione Lombardia - Comitato Regionale di Controllo - Sezione di Pavia - in seduta del 17 luglio 1972 - atti n. 15590 (L. 107 - 18 - 3) e registrata a Mortara in data 4 agosto 1972 n. 4301 Mod. II vol. 157, il cui contenuto è ben noto alle parti come esse dichiarano e che qui si abbia per integralmente riportata e trascritta.*”

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dei beni sottoposti ad esecuzione, è giustificato porli in vendita in un unico lotto pur se per accedere si deve transitare sul bene comune non censibile (944 sub.5) e nell'atto di pignoramento viene menzionato che anche le parti comuni sono oggetto di pignoramento, ma senza indicare l'identificativo catastale e, inoltre, non è stato indicato nella nota di trascrizione del pignoramento.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Palestro

Caratteristiche della zona in forza della banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia delle Entrate: Centrale

- a circa 580 metri vi è il Municipio
- a circa 640 metri vi è la farmacia
- a circa 685 metri vi è una pizzeria
- a circa 510 metri vi è un supermercato
- a circa 660 metri vi è la chiesa parrocchiale

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo congiunto con l'IVG di Vigevano è stato possibile grazie alla collaborazione degli esecutati, i quali, dopo vari solleciti, hanno liberato alcuni locali per consentire allo scrivente di effettuare sia le misurazioni che le riprese fotografiche.

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**

Vincoli ed oneri giuridici.



Importo capitale: € 219.200,00 (duecento diciannove mila duecento/00 euro)

Importo totale: € 328.800,00 (trecento ventotto mila ottocento/00 euro)

sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Palestro foglio 4 part. 507 sub.4, 508 sub.5 graffato con la particella 944 sub.3, 507 sub. 6, 969, 944 sub.4.

Pignoramento:



sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Palestro foglio 4 part. 507 sub.4, 508 sub.5 graffato con la particella 944 sub.3, 507 sub. 6, 969, 944 sub.4.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 12-09-2024 l'ufficio tecnico del Comune di Palestro ha rinvenuto ed ha fornito allo scrivente la documentazione per effettuare le riprese fotografiche delle seguenti pratiche ovvero:

- [REDACTED] relativa alla costruzione di un portico e box. All'interno della cartelletta era presente una dichiarazione del Comune di Palestro, indirizzata ad un legale, che confermava l'esistenza della pratica [REDACTED] avente come oggetto la "Costruzione di portico ad uso box ricovero automezzi-ripostiglio di pertinenza del fabbricato d'abitazione ed accessori esistenti" e non erano state rinvenute e pratiche edilizie relative a ristrutturazioni o sistemazioni delle coperture. Purtroppo, era presente detta dichiarazione e non era presente alcun elaborato grafico progettuale. Lo scrivente ritiene che l'intervento di edilizio per la costruzione di portico ad uso box sia riferito all'unità immobiliare identificata con la particella 969. Infine si precisa che non è stata rinvenuta né la comunicazione di fine lavori né quella di agibilità. La verifica della conformità si basa sull'unico elaborato planimetrico disponibile, ovvero la planimetria catastale.
- Licenza Edilizia prat. ed. inerente alla "costruzione di villetta ad uso civile abitazione" corredata da elaborati grafici progettuali e da documentazione ove si evince che l'inizio dei lavori è avvenuto il 10-10-1975 e terminati nel mese di ottobre dell'anno 1976. In data 18-01-1977 richiesta di abitabilità riferita alla pratica edilizia n. [REDACTED]. In data 07-03-1977 prot. n [REDACTED] dichiarazione dell'ufficiale sanitario che aveva effettuato il sopralluogo ed aveva riscontrato quanto contenuto nella predetta dichiarazione di seguito riprodotta:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2750

Mortara, li 7/3/1977

COMUNE DI PALESTRO 597

Prot. N. 338

CONSORZIO PER IL SERVIZIO DI
VIGILANZA IGIENICA E PROFILASSI
di MORTARA

Risposto a nota n. _____
19 _____

Risposto il _____
98162

del _____

Via Fagnani, 2 - Tel. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Signor S I N D A C O

P A L E S T R O

Con riferimento alla richiesta trasmessa ho ispezionato la casa di nuova costruzione di cui all'oggetto.- E' formata da due piani.- Il piano terreno è composto dall'ingresso, un ripostiglio sottoscale, una sala da pranzo con cuocivivande (non è visibile il tubo della canna fumaria) e soggiorno, uno studio, una saletta, un bagno con w.c.-

Il 1° piano è composto da un soggiorno e pranzo, un bagno comunicante direttamente con il soggiorno, due camere una delle quale comunicante con altra camera e che avrebbe dovuto essere la cucina.- Esternamente sono stati costruiti due garages (privi di controaperture) e un locale per la caldaia termica.-

Gli ambienti sono ben aerati, illuminati e i muri sono sufficientemente prosciugati.- Il servizio idrico è assicurato da un pozzo Norton dichiarato di ml. 17.- L'acqua verrà prelevata e fatta analizzare.- Per le acque nere si è provveduto con un pozzo tipo Imhoff di capacità utile netta di mc. 0,635 circa (quindi insufficiente) e scarico nella fognatura. L'abitabilità potrà essere concessa dopo che l'esame avrà accertato la potabilità dell'acqua e la ditta avrà provveduto ad abbinare al pozzo tipo Imhoff esistente altro pozzo tipo Imhoff, collegandovelo, di capacità utile netta non inferiore a mc. uno e la cucina venga provvista di canna fumaria

././.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

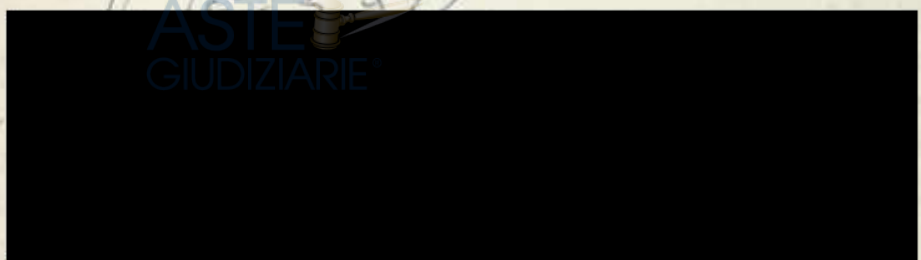
Ufficio esecuzioni immobiliari

o di esalazione sfociante sul tetto, la latrina venga distinta dal soggiorno con l'antilatrina come anche risulta dal disegno approvato.-
Si fa rilevare che il piano terreno nel disegno relazione dal sottoscritto era adibito a ripostiglio, rimessa, caldaia termica, etc..è stato invece trasformato in locale di abitazione.-

L'UFFICIALE SANITARIO
(Dr. Alfredo Miceli)



Alfredo Miceli



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

- 27-10-1975 prot. 2240 Richiesta per l'autorizzazione alla costruzione di un portico e recinzione, e sempre in detta richiesta viene specificato quanto segue: "La costruzione verrà adibita ad uso deposito".
- 28-10-1975 Dichiarazione del Sindaco "mi prego rilasciare licenza per l'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione di un ripostiglio e della recinzione della loro proprietà in conformità ai disegni allegati alla stessa domanda dei quali restituisco copia vistata." Detta costruzione non sono altro che le u.i. identificate con la particella 507 sub.4, sub.5 sub.6 e dalla comparazione tra l'elaborato grafico progettuale e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità.

Autorimessa 507 sub.4

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della richiesta del 27-10-1975 prot. 2240 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Dimensione interna in lunghezza 4.80 m. indicata nell'elaborato grafico progettuale contro i 4.94 m. dimensione interna rilevata.
- b) Dimensione interna in larghezza 3.20 m. indicata nell'elaborato grafico progettuale contro i 3.18 m. dimensione interna rilevata.
- c) Chiusura della finestra indicata nell'elaborato grafico progettuale.
- d) Chiusura della porta di collegamento del vano attiguo oggi C.T. (507 sub.5).
- e) Nell'elaborato grafico progettuale si riscontra che internamente era indicato un plafone orizzontale e con altezza interna 2.40 m., mentre invece in loco non è presente detto plafone e infatti si hanno due altezze interne ovvero una 2.45 m. e l'altra 2.93 m.
- f) Diversa conformazione del manto di copertura ovvero nell'elaborato progettuale è indicata una copertura a due falde mentre in loco è mono falda in lastre fibro-cemento da accertare se sono gravate da eternit per l'eventuale smaltimento.
- g) Diverso spessore dei muri perimetrali visto che dall'elaborato progettuale viene determinato uno spessore di 0.30 m. contro 0.25 m. rilevato in loco.
- h) Nella pratica edilizia viene indicata la destinazione a ripostiglio e non autorimessa come invece è stata censita né è stata riscontrata la pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso da ripostiglio in autorimessa.

Centrale termica 507 sub.5

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della richiesta del 27-10-1975 prot. 2240 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Dimensione interna in lunghezza 2,80 m. indicata nell'elaborato grafico progettuale contro i 4.94 m. dimensione interna rilevata.
- b) Dimensione interna in larghezza 1,40 m. indicata nell'elaborato grafico progettuale contro i 1.65 m. dimensione interna rilevata.
- c) Chiusura delle porte di accesso sia all'ui. 507 sub.4 che all'u.i. 507 sub.6.
- d) Nell'elaborato grafico progettuale si riscontra che internamente era indicato un plafone orizzontale e con altezza interna 2.40 m. mentre invece in loco non è presente detto plafone e infatti si hanno due altezze interne ovvero una 2.45 m. e l'altra 2.93 m.
- e) Diversa conformazione del manto di copertura ovvero nell'elaborato progettuale è indicata una copertura a due falde mentre in loco è mono falda in lastre fibro-cemento da accertare se sono gravate da eternit per l'eventuale smaltimento.
- f) Diverso spessore dei muri perimetrali visto che dall'elaborato progettuale viene determinato uno spessore di 0.30 m. contro 0.25 m. rilevato in loco.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa 507 sub.6

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della richiesta del 27-10-1975 prot. 2240 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Dimensione interna in lunghezza 4.80 m. indicata nell'elaborato grafico progettuale contro i 4.94 m. dimensione interna rilevata.
- b) Dimensione interna in larghezza 3.20 m. indicata nell'elaborato grafico progettuale contro i 2.80 m. dimensione interna rilevata.
- c) Chiusura della finestra indicata nell'elaborato grafico progettuale.
- d) Chiusura della porta di collegamento del vano attiguo oggi C.T. (507 sub.5).
- e) Nell'elaborato grafico progettuale si riscontra che internamente era indicato un plafone orizzontale e con altezza interna 2.40 m. mentre invece in loco non è presente detto plafone e infatti si hanno due altezze interne ovvero una 2.45 m. e l'altra 2.93 m.
- f) Diversa conformazione del manto di copertura ovvero nell'elaborato progettuale è indicata una copertura a due falde mentre in loco è mono falda in lastre fibro-cemento da accertare se sono gravate da eternit per l'eventuale smaltimento.
- g) Diverso spessore dei muri perimetrali visto che dall'elaborato progettuale viene determinato uno spessore di 0.30 m. contro 0.25 m. rilevato in loco.
- h) Nella pratica edilizia viene indicata la destinazione a ripostiglio e non autorimessa come invece è stata censita, né è stata riscontrata la pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso da ripostiglio in autorimessa.

Autorimessa 969

Detta u.i. si presume che sia riferita alla pratica edilizia del 14-08-2001 prat. ed. 58 prot. 2172 ma al momento dell'accesso era stata rinvenuta la cartella della pratica edilizia e la dichiarazione rilasciata dal Comune ad un legale e null'altro.

Dalla cartella e dalla predetta dichiarazione si riscontra che l'intervento era riferito a "costruzione portico-box", pertanto l'unico elaborato grafico in possesso allo scrivente è la planimetria catastale. Si precisa che, non avendo un elaborato grafico progettuale quale elemento di comparazione con lo stato dei luoghi ma solo la planimetria catastale, con quest'ultima non è stata rivenuta alcuna difformità.

U.i. 944 sub.3 piano terra

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della licenza edilizia prat. ed. 123 del 21-05-1974, e la dichiarazione rilasciata dall'ufficiale sanitario si sono riscontrate le seguenti difformità ovvero l'elaborato grafico progettuale indica che i vani al piano terra non erano destinati ad abitazione, come confermato dall'allora ufficiale sanitario. Tuttavia, è stato riscontrato che erano utilizzati ad uso abitativo, come confermato anche dal sopralluogo effettuato dallo scrivente. Durante il sopralluogo, è stato accertato non solo l'uso abitativo, ma anche una diversa distribuzione interna e una diversa conformazione dell'ingresso. Si precisa che presso l'ufficio tecnico del Comune di Palestro non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso né per la diversa distribuzione interna.

U.i. 944 sub.4 piano primo

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della licenza edilizia prat. ed. 123 del 21-05-1974 al piano primo la distribuzione interna è simile all'esistente salvo alcune difformità dimensionali interne e ubicazione delle porte sia del servizio igienico che della camera da letto matrimoniale, diversa ubicazione del vano scala interno.

Lo scrivente ha riscontrato nelle dimensioni esterne del fabbricato che sono lievemente difformi da

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

quelle indicate nell'elaborato progettuale.

Inoltre, dalla documentazione acquisita presso il Comune si riscontra che in data 26-07-1977 il Sindaco aveva dichiarato che i proprietari della villetta non avevano richiesto l'abitabilità mentre invece in data 18-01-1977 i predetti proprietari avevano richiesto il rilascio del certificato di abitabilità ma dalla predetta documentazione non è emerso il rilascio.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per redigere una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Inoltre, a parere dello scrivente i vani al piano terra non possono essere adibiti ad uso abitativo visto che non è stata rinvenuta traccia dell'esistenza del vespaio aerato, e nel caso si volesse trasformare ad uso abitativo si è obbligati a realizzare il vespaio e ciò comporterebbe la demolizione completa della pavimentazione, rimozione degli impianti, scavi ovvero importanti interventi edili.
- Incaricare un ingegnere strutturista per verificare l'idoneità statica
- A parere dello scrivente visto lo stato dei luoghi e non essendo a conoscenza della conformità degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) si dovrebbe optare per il rifacimento completo e per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento dovrà essere incaricato un termotecnico al fine di effettuare la pratica cosiddetta ex Legge 10/91 e dimensionamento sia dei termosifoni che della caldaia.
- Verifica della fumaria ed eventuale sostituzione con una che soddisfa la normativa vigente.
- Intervento di sistemazione del manto di copertura, pulizia dei canali il tutto riferito al fabbricato ove sono ubicate le u.i. 944 sub.3 e sub.4.
- Affidare l'incarico ad una ditta specializzata per verificare se il manto di copertura delle u.i. 969, 507 sub.4, sub.5, sub.6 è gravato da eternit e nel caso si è obbligati ad effettuare la bonifica e la fornitura e posa di lastre di cemento cosiddette ecologiche.
- Sistemazione/sostituzione delle scossaline.
- Verifica e registrazione dei serramenti
- Trattamento/sanificazione delle superfici interne del fabbricato ove sono ubicate le u.i. 944 sub.3 e sub.4 per l'eliminazione sia dell'umidità di risalita che la formazione di muffa.
- Verifica dei rapporti aeroilluminanti di ciascun vano abitativo.
- Si dovrà richiedere l'agibilità di tutte le u.i.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

i quali acquistavano ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Palestro foglio 4 part. 944 sub.4 e l'u.i. part. 507 sub.4.

i quali acquistavano ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Palestro foglio 4 part. 944 sub.3 graffato con la part. 507 sub.5 e l'u.i. part. 507 sub.6.

In terzo luogo trascritta in Vigevano in data 01-06-2011, presentazione n. 8, registro generale n. 5393, registro particolare n. 3534 ove i sigg.:

i quali acquistavano ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale del bene immobile meglio identificato al C.F. in Comune di Palestro foglio 4 part. 969

SEZIONE D

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari






Precedenti proprietari.



che acquistava l'intera quota di proprietà dei beni sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Palestro foglio 4 part. 507 sub. 1 (oggi identificata con la part. 507 sub.4) e l'u.i. identificata con la particella 944 sub.2 (oggi identificata con la particella 944 sub.4) .



che acquistava l'intera quota di proprietà dei beni sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Palestro foglio 4 part. 507 sub. 2 graffata con la particella 944 sub.1 (oggi identificata con la particella 507 sub. 5 graffata con la particella 944 sub.3) e l'u.i. part. 507 sub.3 (oggi identificata con la part. 507 sub.6).

Lo scrivente ha riscontrato che nelle visure storiche all'  era attribuita una quota di proprietà superficiale di $\frac{3}{4}$, mentre nella visura ipotecaria si evidenzia che possedeva una quota di $\frac{3}{4}$ di proprietà di bene personale.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico

-14-08-2001

, relativa alla costruzione di un portico e box. All'interno della cartelletta era presente una dichiarazione del Comune di Palestro, indirizzata ad un legale, che confermava l'esistenza della pratica edilizia [REDACTED] venute come oggetto la "Costruzione di portico ad uso box ricovero automezzi-ripostiglio di pertinenza del fabbricato d'abitazione ed accessori esistenti" e non erano state rinvenute e pratiche edilizie relative a ristrutturazioni o sistemazioni delle coperture. Purtroppo, era presente detta dichiarazione e non era presente alcun elaborato grafico progettuale. Lo scrivente ritiene che l'intervento edilizio per la costruzione di portico ad uso box sia riferito all'unità immobiliare identificata con la particella 969. Infine si precisa che non è stata rinvenuta né la comunicazione di fine lavori né quella di agibilità. La verifica della conformità si basa sull'unico elaborato planimetrico disponibile, ovvero la planimetria catastale.

-21-05-1974

inerente alla "costruzione di villetta ad uso civile abitazione" corredata da elaborati grafici progettuali e da documentazione ove si evince che l'inizio dei lavori è avvenuto il 10-10-1975 e terminati nel mese di ottobre dell'anno 1976. In data 18-01-1977 richiesta di abitabilità riferita alla pratica edilizia n. [REDACTED]. In data 07-03-1977 prot. n. [REDACTED] dichiarazione dell'ufficiale sanitario. Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

-27-10-1975

Richiesta per l'autorizzazione alla costruzione di un portico e recinzione, e sempre in detta richiesta viene specificato quanto segue: "La costruzione verrà adibita ad uso deposito".

-28-10-1975 Dichiarazione del Sindaco "mi pregio rilasciare licenza per l'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione di un ripostiglio e della recinzione della loro proprietà in conformità ai disegni allegati alla stessa domanda dei quali restituisco copia vistata." Detta costruzione non sono altro che le u.i. identificate con la particella 507 sub.4, sub.5 sub.6 e dalla comparazione tra l'elaborato grafico progettuale e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità.

Pratiche catastali

Catasto Terreni



Catasto Fabbricati

U.I. 507 sub.4

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2005 Pratica n.



- Impianto meccanografico del 30/06/1987 inerente all'u.i. allora identificata con la particella 507 sub.1.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

U.I. 507 sub. 5 graffata con la particella 944 sub.3

[REDACTED]

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 riferita all'u.i. 396 sub.3.

U.I. 507 sub.6

- Variazione del 09/11/2015 -

[REDACTED]

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 inerente all'u.i. allora identificata con la particella 507 sub.3.

U.I. 944 sub.4

- [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

VARIAZIONE

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 riferita all'u.i. 396 sub.4.

. U.I. 969



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

A seguito dei sopralluoghi lo scrivente ha potuto accedere negli immobili oggetto della presente relazione di stima ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

LOCALE DI DEPOSITO MA CENSITA' COME AUTORIMESSA part. 507 SUB.4

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	15,71	17,91	1,00	17,91	
Totale				17,91	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'autorimessa: Piano terra h= 2.45 m.- 2.90 m.

AUTORIMESSA

Piano terra

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete

Infissi esterni: Porta d'ingresso ad ante in ferro

Condizioni: discrete

Impianto elettrico: presente da verificare

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle autorimesse stato ottimo 610,00 €/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. 17,91	superfici commerciali parametrate (SCP)		
		mq. 17,91			
valore medio (Vm) al nuovo		€ 610,00 /mq.			
coefficiente di piano edifici senza ascensore			1,00		
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)			0,80		
coefficienti aggiuntivi (cA): Difficoltà riscontrate-b.c.n.c non pignorato			0,70		
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 610,00 *	1,00	* 0,80	* 0,70	* 17,91	= € 6.118,06
VALORE DEFINITO					€ 6.118,06
VALORE ARROTONDATO					€ 6.120,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 6.120,00 (sei mila centoventi/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: **€ 918,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti a seguito del mancato pignoramento del b.c.n.c. sub.1: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
- Spesa per la rimozione degli oggetti presenti: **1.500,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€ 1.500,00**
- **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in € 2.202,00 (due mila duecento due/00 euro)**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

UNITA' IMMOBILIARE 944 SUB.3 GRAFFATO 507 SUB.5

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Locale-centrale termica (507 sub.5)	8,17	9,31	0,20	1,86	Est
PIANO TERRA					
Ingresso comune (quota di pertinenza rispetto u.i. 944 sub.4)	4,325	4,99	0,20	1,00	Est
Rip. Sottoscala comune(quota di pertinenza rispetto u.i. 944 sub.4)	1,325	2,005	1,00	2,01	Est
Ingresso -corridoio-disimpegno u.i. 944 sub.3	15,59	17,39	1,00	17,39	
Rip	1,79	2,28	1,00	2,28	
Vano adibita a camera da letto singola	11,19	13,35	1,00	13,35	Ovest
Vano adibita a camera da letto singola	15,82	18,7	1,00	18,70	Est
Porticato	4,63	4,63	0,25	1,16	Est
Cucina	19,85	23,7	1,00	23,70	Est
Bagno	5,35	6,55	1,00	6,55	Ovest
Vano adibito a lavanderia	5,73	6,95	1,00	6,95	Ovest
Vano adibito a camera da letto matrimoniale	13,96	15,96	1,00	15,96	Ovest
Totale				110,90	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano terra h= 2.88 m.

ABITAZIONE DI TIPO VILLINO

Piano terra

Tutti i vani

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete/mediocri

Rivestimento delle pareti interne cucina in piastrelle in ceramica h=1.62m.

Vano adibito a servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete/mediocri

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.25m.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Infissi esterni:

Porta d'ingresso alluminio, avvolgibili, finestre in pvc, doppio vetro, zanzariere

Condizioni: mediocri, escluso le zanzariere che devono essere sostituite.

Infissi interni:

porte in legno

Condizioni: discrete

Intonaci interni gravati da umidità di risalita e da muffa

Servizio igienico piano terra attrezzato da sanitari e rubinetterie.

Condizioni: discrete

Impianto elettrico: presente da verificare/rifacimento

Impianto a Gas: presente da verificare/rifacimento

Impianto termico: presente da verificare/rifacimento

Impianto idrico: da verificare

Impianto fognario: presente da verificare

Impianto di condizionamento/climatizzazione: presente da verificare

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia e dallo "SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2023-2024" ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo villino stato nuovo 1.000,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo villino	mq. 110,90	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 110,90				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.000,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,30
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,60
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.000,00 *	1,00	* 0,30	* 0,60	* 110,90	= € 19.962,00
VALORE DEFINITO					€ 19.962,00
VALORE ARROTONDATO					€ 19.960,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 19.960,00 (diciannove mila novecento sessanta/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: **€ 2.994,00**
 - Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti a seguito del mancato pignoramento del b.c.n.c. 944sub.5 e l'effettiva destinazione non abitativo: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
 - Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
 - Spesa per la rimozione degli oggetti presenti: **1.500,00**
 - Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€ 1.500,00**
- **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in € 13.966,00 (tredici mila novecento sessantasei/00 euro)**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

LOCALE DI DEPOSITO MA CENSITA' COME AUTORIMESSA part. 507 SUB.6

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	13,86	16,72	1,00	16,72	
Totale				16,72	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'autorimessa: Piano terra h= 2.45 m.- 2.93 m.

AUTORIMESSA

Piano terra

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete

Infissi esterni: Porta d'ingresso ad ante in ferro

Condizioni: discrete

Impianto elettrico: presente da verificare

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle autorimesse stato ottimo 610,00 €/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. 16,72	superfici commerciali parametrate (SCP)		
		mq. 16,72			
valore medio (Vm) al nuovo		€ 610,00 /mq.			
coefficiente di piano edifici senza ascensore			1,00		
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)			0,80		
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate-b.c.n.c non pignorato			0,70		
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 610,00 *	1,00	* 0,80	* 0,70	* 16,72	= € 5.711,55
VALORE DEFINITO					€ 5.711,55
VALORE ARROTONDATO					€ 5.710,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 5.710,00 (cinque mila settecento dieci/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: **€ 856,50**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti a seguito del mancato pignoramento del b.c.n.c. sub.1: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
- Spesa per la rimozione degli oggetti presenti: **1.500,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€ 1.500,00**

➤ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in € 1.853,50 (mille ottocento cinquantatré/50 euro)**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PORTICO-BOX MA CENSITO COME AUTORIMESSA PART. 969

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Portico-box	21,09	31	1,00	31,00	
Totale				31,00	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'autorimessa: Piano terra h= 2.50 m.- 2.98 m.

AUTORIMESSA

Piano terra

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete

Impianto elettrico: presente da verificare

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle autorimesse stato ottimo 610,00 €/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. 31,00	superfici commerciali parametrate (SCP)		
		mq. 31,00			
valore medio (Vm) al nuovo		€ 610,00 /mq.			
coefficiente di piano edifici senza ascensore			1,00		
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)			0,60		
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate-b.c.n.c non pignorato			0,95		
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 610,00 *	1,00	* 0,60	* 0,95	* 31,00	= € 10.778,70
VALORE DEFINITO					€ 10.778,70
VALORE ARROTONDATO					€ 10.780,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 10.780,00 (dieci mila settecento ottanta/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: **€ 1.617,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti a seguito del mancato pignoramento del b.c.n.c. sub.1: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **1.500,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€ 1.200,00**
- **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in € 6.463,00 (sei mila quattrocento sessanta tre/00 euro)**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

UNITA' IMMOBILIARE 944 SUB.4

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Ingresso comune (quota di pertinenza rispetto u.i. 944 sub.3)	4,325	4,99	0,20	1,00	Est
Rip. Sottoscala comune (quota di pertinenza rispetto u.i. 944 sub.3)	1,325	2,005	1,00	2,01	Est
Vano scala-Soggiorno-studio	44,95	51,4	1,00	51,40	Est
Cucina	13,95	16,62	1,00	16,62	Est
Balcone	4,73	4,73	0,25	1,18	Est
Camera da letto matrimoniale	17,35	20,52	1,00	20,52	Ovest
Bagno	6,74	8,35	1,00	8,35	Ovest
Balcone	4,65	4,65	0,25	1,16	Ovest
Camera da letto singola	15,96	18,28	1,00	18,28	Ovest
Totale				120,52	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni (struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano primo abitazione h= 2.88 m.

ABITAZIONE DI TIPO VILLINO

Piano terra-primo

Tutti i vani

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete/mediocri

Rivestimento delle pareti interne cucina in piastrelle in ceramica h=1.62m.

Vano adibito a servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: discrete/mediocri

Rivestimento delle pareti interne del servizio igienico al piano primo in piastrelle in ceramica h=2.21m.

Infissi esterni:

Porta d'ingresso alluminio, avvolgibili, finestre in pvc, doppio vetro, zanzariere

Condizioni: mediocri, escluso le zanzariere che devono essere sostituite.

Infissi interni:

porte in legno

Condizioni: discrete

Intonaci interni gravati da umidità di risalita e da muffa

Servizio igienico piano terra attrezzato da sanitari e rubinetterie.

Condizioni: discrete

Impianto elettrico:

presente da verificare/rifacimento

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Impianto a Gas: presente da verificare/rifacimento

Impianto termico: presente da verificare/rifacimento

Impianto idrico: da verificare

Impianto fognario: presente da verificare

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2024" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia e dallo "SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2023-2024" ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo villino stato nuovo 1.000,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo villino	mq. 120,52	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 120,52				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.000,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,50
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,60
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.000,00 *	1,00	* 0,50	* 0,60	* 120,52	= € 36.156,00
VALORE DEFINITO					€ 36.156,00
VALORE ARROTONDATO					€ 36.160,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 36.160,00 (trentasei mila cento sessanta/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: **€ 5.424,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti a seguito del mancato pignoramento del b.c.n.c. sub.1: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

-Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**

- Spesa per la rimozione dell'arredo: **1.500,00**

-Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.500,00**

- **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 27.736,00 (ventisette mila settecento trentasei/00 euro)**

Pavia 22/12/2024

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Inscr. n. 6002/2003
Esp. Prec. n. 1597/2021/4384V
P. n. 146/015/24.01.184