

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 58/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Avv. Gennaro Ferrecchia _ Avv. Federico Molendini

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio RIZZI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – Fax. 03821755038 – E-mail: paoloangelocivardi@libero.it

Data udienza 15/07/2025

Giudice Dott. Erminio Rizzi
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

Precedenti proprietari dal 29/10/2002 al 11/01/2006

in forza di compravendita a rogito [REDACTED]
repertorio _ Registrato a Milano il 07/11/2002 al n. 5125 e trascritto a Pavia il 11/11/2002 al nn.
20773/14458 di formalità.

8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

Ipoteca volontaria [REDACTED] 006
Atto di pignoramento immobili [REDACTED]

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Se si esclude un minimo spostamento del tavolato di divisione tra il bagno e il disimpegno-soggiorno-pranzo, che non influisce in alcun modo sulla regolarità edilizio-urbanistica, i beni immobili eseguiti sono conformi ai permessi edilizi rilasciati dal Comune di Lardirago.

8.3.1 Accertamento conformità catastale

Appartamento - Se si esclude un minimo spostamento del tavolato di divisione tra il bagno e il disimpegno-soggiorno-pranzo, che non influisce sulla consistenza e sulla rendita, la planimetria catastale corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Locale soffitta - Se si esclude la differenza tra l'altezza indicata in pianta (h. m. 2,00) e quella rilevata (h. ml. 1,70), che non influisce sulla consistenza e sulla rendita, la planimetria catastale corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un trilocale di medio/piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, in un discreto stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio. L'unità abitativa, pur non evidenziando particolari problematiche, necessita di alcune opere manutentive quali la ritinteggiatura delle pareti (in alcuni locali ricoperte da scarabocchi), la risanificazione e ritinteggiatura dei soffitti di camere e bagno per la presenza di tracce di muffa annerita, dovuta ad umidità da condensa, e la completa revisione degli impianti elettrico (mancano varie scatolette e placche elettriche) e di riscaldamento.

Le unità immobiliari eseguite sono parte dello stabile condominiale denominato "Residenza Il Castello" e ai beni descritti competono millesimi di comproprietà sugli enti comuni pari a n. 76,83/1000 per l'appartamento e n. 5,58/1000 per la soffitta. Nella gestione condominiale l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico [REDACTED] 1.500,00. Alla data del 29_05_2025 (mail d [REDACTED] inistratore pro-tempore) risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di **euro 5.557,61**.

10) Descrizione degli immobili Pag. 14

11) Superfici nette, lorde e commerciali Pag. 16

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Appartamento	P1	77,76	91,21	84,43
Soffitta	P2	23,30	25,23	6,31
			Totale	90,74

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni Pag. 18

13) Valutazione dei beni Pag. 19

Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano primo (P1°) di un complesso condominiale a destinazione residenziale ed un locale soffitta posto al piano sottotetto (P.2°), posti in Comune di Lardirago Via Strada per Melegnano n. 4.

Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 78.500,00 – 11.800,00 = **Euro 66.700,00**

14) Allegati Pag. 20



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 26/03/2025, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Erminio Rizzi, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 27/03/2025.

Successivamente il CTU:

- esegua tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- alle ore 14,30 del giorno 23/04/2025, alla presenza del Custode Giudiziario, dava atto alle operazioni peritali eseguendo i rilievi fotografici e le misurazioni di rito. Le operazioni chiudevano alle ore 16,30;
- il giorno 13/06/2025 eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lardirago per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto di esecuzione.



BENI IMMOBILI IN LARDIRAGO _ Via Strada per Melegnano n. 4**Descrizione degli immobili oggetto di vendita****1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

io
premessò a richiesta dell'istante [...] io sottoscritto Ufficiale Giudiziario [...] ho pignorato l'intera
proprietà in regime di comunione legale dei beni, indicata in catasto per la quota di 1/2 ciascuno,

Ferrecchia e Massimiliano Silvestri, mi ha fornito la seguente descrizione:

Porzione di fabbricato sita in Comune di Lardirago, Strada Provinciale Pavia-Melegnano n. 2 facente parte del complesso condominiale denominato "Residenziale Castello", e precisamente:

a) Appartamento posto al piano primo, censito al C.F. del Comune di Lardirago, come segue:

Foglio 5, mappale 337 sub. 15, Strada Provinciale Pavia-Melegnano n. 2, piano 1 categoria A/3, classe 03, vani 3,5, R.C.E. 153,63

b) Locale soffitta censito al C.F. del Comune di Lardirago, come segue:

Foglio 5, mappale 337 sub. 18, Strada Provinciale Pavia-Melegnano n. 2, piano 2, categoria C/2, classe U, mq. 21, R.C.E. 20,61".

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un complesso condominiale a destinazione residenziale denominato "Residenza Il Castello" ed un locale soffitta posto al piano sottotetto, il tutto sito in Comune di Lardirago Via Strada per Melegnano n. 4.

3 – DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Lardirago

Appartamento

Foglio 5 particella 337 subalterno 15 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 3,5 sup. catastale mq. 86 rendita euro 153,65 Strada per Melegnano n. 2 piano 1

**Coerenze**

A settentrione per un primo tratto affaccio su area di altra proprietà di cui alla particella 332 del fg. 5 di CEU indi, a salto rientrante, altra unità immobiliare di cui alla particella 332 sub. 16 del fg. 5 di CEU

A levante per un primo tratto altra unità immobiliare di cui alla particella 332 sub. 16 del fg. 5 di CEU indi, a forte salto sporgente, il vano scala comune di cui alla particella 337 sub. 1 del fg. 5 di CEU

A mezzogiorno e ponente affaccio su area di altra proprietà di cui alla particella 332 del fg. 5 di CEU

A ponente altra unità immobiliare di cui alla particella 1159 sub. 5 del fg. 8 di CEU.

Locale soffitta

Foglio 5 particella 337 subalterno 18 categoria C/2 classe U consistenza mq. 21 sup. catastale mq. 23 rendita euro 20,61 Strada per Melegnano n. 2 piano 2

Intestati



Coerenze

A settentrione sottotetto comune

A levante vano di accesso comune di cui alla particella 337 sub. 1 del fg. 5 di CEU

A mezzogiorno sottotetto comune

A ponente affaccio su area di altra proprietà di cui alla particella 332 del fg. 5 di CEU.

4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Lardirago Via Strada per Melegnano n. 4 e sono parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale denominato “Residenza Il Castello” costituito da una palazzina a tre piani fuori terra (P.T._1°_Sottotetto) destinata ad abitazioni ed autorimesse (P.T.), abitazioni (P.1°) e soffitte (P. Sottotetto), con circostanti aree comuni pavimentate e recintate (anditi pedonali e carrai) e alcune aree di proprietà esclusiva (giardini privati).

L'appartamento di piano primo è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno notte, due camere da letto, un servizio igienico e un balcone posto sul prospetto sud.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,70

Dal pianerottolo del vano scala si accede, tramite una scala retrattile, ad uno vano di disimpegno comune posto al piano di sottotetto e da qui si entra nella soffitta di proprietà, costituita da un unico vano cieco.

Altezza del locale, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 1,70 media

5 – STATO DI POSSESSO

I beni esecutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Lardirago, in capo ai [redacted] i 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione dei beni e **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati senza alcun titolo valido.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutori [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni in forza di atto [redacted]

n. 1273 di formalità.

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

7.1 Precedenti proprietari dal 29/10/2002 al 11/01/2006

[redacted] Registrato a Milano il 07/11/2002 al n. 5125 e trascritto a Pavia il 11/11/2002

ai nn. 20773/14458 di formalità.

8 – VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | |
|---|----------------|
| 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: | nessuna |
| 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: | nessuna |
| 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: | nessuna |
| 8.1.4 Servitù: | nessuna |

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dott. Erminio Rizzi
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti i si

cutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

8.2.1 Iscrizioni Contro

8.2.1A Nota del 25/01/2006 Reg. Part. 405 Reg. Gen. 2121

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Repertorio n. 49058/16401 del 12/01/2006

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Lardirago (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 5 Particella 337 sub. 15 cat. A/3 vani 3,5 P1

Immobile n. 2

Comune di Lardirago (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 5 Particella 337 sub. 18 cat. C/2 mq. 21 P2

A favore

8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.2A Nota del 04/03/2025 Reg. Part. 2567 Reg. Gen. 3859

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Pavia

Repertorio n. 1101 del 03/03/2025

Giudice Dott. Erminio Rizzi
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Lardirago (PV)

Catasto Fabbricati

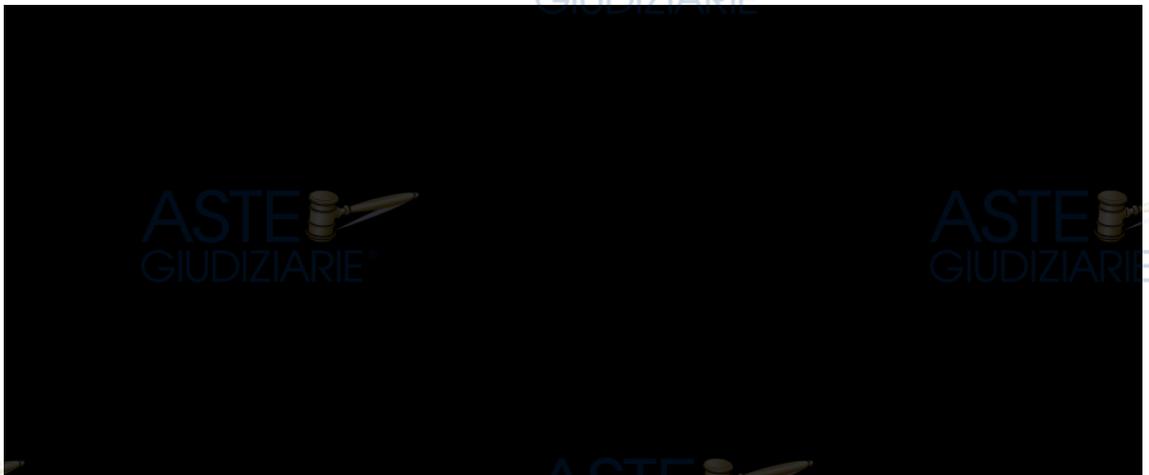
Foglio 5 Particella 337 sub. 15 cat. A/3 vani 3,5 P1

Immobile n. 2

Comune di Lardirago (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 5 Particella 337 sub. 18 cat. C/2 mq. 21 P2



8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

A seguito della richiesta scritta di poter acquisire gli atti comunali inerenti le unità per cui è relazione, il sottoscritto CTU eseguiva in data 19/06/2025 accesso all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lardirago. Dalle ricerche effettuate risulta che l'edificio del quale sono parte i beni immobili eseguiti è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per la Edificabilità dei Suoli Prot. n. 1056/98 del 10/12/1998

uova costruzione,
amente volturata,

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 3879 del 24/07/2002 Pratica Edilizia n. 13/2002 per le opere di variante in corso d'opera della C.E. Prot. n. 1056/98.

Risultano inoltre depositate:

- Denuncia di Inizio Lavori prot. n. 1465 del 17/03/1999
- Denuncia di Ultimazione Lavori prot. n. 1813 del 10/04/2003 completa di Dichiarazione finale del Direttore dei Lavori ai fini dell'abitabilità
- Relazione a struttura ultimata prot. n. 2802 del 29/05/2003

Se si esclude un minimo spostamento del tavolato di divisione tra il bagno e il disimpegno-soggiorno-pranzo, che non influisce in alcun modo sulla regolarità edilizio-urbanistica, i beni immobili eseguiti sono conformi ai permessi edilizi rilasciati dal Comune di Lardirago.

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

Appartamento _ C.F. Foglio 5 Particella 337 sub. 15

Se si esclude un minimo spostamento del tavolato di divisione tra il bagno e il disimpegno-soggiorno-pranzo, che non influisce sulla consistenza e sulla rendita, la planimetria catastale **corrisponde** agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Locale soffitta _ C.F. Foglio 5 Particella 337 sub. 18

Se si esclude la differenza tra l'altezza indicata in pianta (h. m. 2,00) e quella rilevata (h. ml. 1,70), che non influisce sulla consistenza e sulla rendita, la planimetria catastale **corrisponde** agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un trilocale di medio/piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, in un discreto stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio. L'unità abitativa, pur non evidenziando particolari problematiche, necessita di alcune opere manutentive quali la ritinteggiatura delle pareti (in alcuni locali ricoperte da scarabocchi), la risanificazione e ritinteggiatura dei soffitti di camere e

bagno per la presenza di tracce di muffa annerita, dovuta ad umidità da condensa, e la completa revisione degli impianti elettrico (mancano varie scatolette e placche elettriche) e di riscaldamento.

Il bene in esecuzione è posto lungo un'arteria stradale extra urbana a importante traffico veicolare, con discreta possibilità di parcheggio pubblico, fronte edificio.

Il Comune di Lardirago ha una superficie territoriale di 5,5 kmq, conta 1.200,00 abitanti circa, ospita l'ufficio postale, la farmacia, una banca, le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado ed è collegato al capoluogo di provincia Pavia (9 km) per mezzo di rete di strade provinciali e statali.

Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico è servito da corse giornaliere di autobus urbani (Pavia) ed extra urbani (Autoguidovie).

MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI_SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le unità immobiliari esegutate sono parte dello stabile condominiale denominato "Residenza Il Castello" e ai beni descritti competono i seguenti millesimi di proprietà sugli enti comuni:

- per l'appartamento, n. 76,83/1000 della tabella millesimale generale
- per il locale soffitta, n. 5,58/1000 della tabella millesimale generale.

Nella gestione condominiale l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni esegutati ammonta mediamente ad euro 1.500,00.

Alla data del 29_05_20 [REDACTED] amministratore pro-tempore) risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di **euro 5.557,61** così ripartite:

Bilancio consuntivo ordinario anno precedente _ Debito residuo	euro 4.613,73
Bilancio preventivo ordinario anno 2023/2024/2025 _ Rate non versate	euro 943,88

Su dichiarazione dell'amministratore non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

10 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Lardirago Via Strada per Melegnano n. 4 e sono parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale denominato "Residenza Il Castello" costituito da una palazzina a tre piani fuori terra (P.T._1°_Sottotetto) destinata ad abitazioni ed autorimesse (P.T.), abitazioni (P.1°) e soffitte (P. Sottotetto), con circostanti aree comuni pavimentate e recintate (anditi pedonali e carrai) e alcune aree di proprietà esclusiva (giardini privati).

L'appartamento di piano primo è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno notte, due camere da letto, un servizio igienico e un balcone posto sul prospetto sud.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,70

Dal pianerottolo del vano scala si accede, tramite una scala retrattile, ad uno vano di disimpegno comune posto al piano di sottotetto e da qui si entra nella soffitta di proprietà, costituita da un unico vano cieco.

Altezza del locale, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 1,70 media

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: Non visibili, si presume in cemento armato continue e a plinti

Strutture portanti verticali: Pilastri in c.a. e muratura di mattoni pieni e forati

Tetto: A doppia falda inclinata con manto di copertura in coppi canale e gronde piane in cemento intonacate e tinteggiate, lattoneria in rame

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato su tutte le facciate, inserti in mattoni faccia a vista

Parti comuni esterne: Aree esterne pedonali e carrabili pavimentate in blocchi di cemento modello Record, recintate con muretto in c.a. e soprastante cancellata in ferro.

FINITURE INTERNE IMMOBILE

Appartamento

Pavimenti: Tutti i locali, con esclusione del bagno, sono pavimentati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 33 x 33, posa diagonale. Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20, posa regolare.

Intonaci: Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati; il bagno ha pareti e soffitto intonacati al civile.

Rivestimenti: Il bagno presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,30 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Zoccolatura: in legno dell'altezza di cm. 8.

Infissi interni: Portine interne del tipo cieche tamburate ad un'anta con impiallacciatura in legno naturale verniciato, apertura a ventola, complete di ferramenta, serrature e maniglie; porta di primo ingresso blindata del tipo tamburato con impiallacciatura sulle due facce in legno naturale lucido completa di ferramenta, serratura con chiavi e maniglia.

Infissi esterni: I serramenti di finestre e porte finestre sono in legno naturale verniciato, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in acciaio, persiane esterne in legno verniciato verde

Soglie e davanzali: in lastre di marmo serizzo lucido spessore cm. 3.

Balcone: Soletta in cemento armato pavimentata in piastrelle di ceramica per esterni delle dimensioni di cm. 20 x 10, posate a correre, parapetto chiuso in cemento armato, intonacato e tinteggiato internamente, rivestito in mattoni faccia a vista nel prospetto esterno, completo di copertina in rame, zoccolatura in elementi di ceramica altezza cm. 10.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso,



interruttori, prese elettriche, senza placchette.

Tensione 220V. Conformità non verificata.

Stato di manutenzione insufficiente.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.

Conformità non verificata.

Impianto funzionante.

Apparecchi idrosanitari: Il servizio igienico è attrezzato con i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca completi di reti di distribuzione, miscelatori e scarichi: water, bidet, lavabo e vasca lunga rivestita in piastrelle di ceramica, munita di soffione e parete in vetro per doccia.

Impianto di riscaldamento: Impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano con caldaia tradizionale murale esterna (Ditta Ferroli) posizionata sul balcone, corpi scaldanti (radiatori) in ghisa.

Conformità non verificata.

Non verificato il funzionamento.

Soffitta

Pavimento: In battuto di cemento.

Muri e soffitto: Pareti in blocchi di mattoni forati di laterizio non intonacati, soffitto a due falde inclinate laterocemento a vista

Portina d'ingresso: Del tipo a battente cieca in lamiera

Impianto elettrico: Inesistente

11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

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

- Vani principali e accessori diretti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie omogeneizzata

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

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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

Balconi, terrazzi e similari

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

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

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

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

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

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

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

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

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

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Soggiorno-pranzo	P1	27,69	31,65	100%	31,65	Sud	Discrete
Disimpegno	P1	5,30	6,34	100%	6,34	Ovest	Discrete
Bagno	P1	8,95	10,41	100%	10,41	Nord	Discrete
Camera 1	P1	14,88	17,88	100%	17,88	Nord	Discrete
Camera 2	P1	12,12	15,24	100%	15,24	Sud	Discrete
Balcone	P1	8,82	9,69	30%	2,91	Sud	Discrete
Soffitta	P2	23,30	25,23	25%	6,31	Cieco	Discrete

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Appartamento	P1	77,76	91,21	84,43
Soffitta	P2	23,30	25,23	6,31
			Totale	90,74

12 - VALUTAZIONE DEI BENI - CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**.

Criterio di stima

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

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi

medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2024/2025 F.I.M.A.A. Pavia), Agenzie Immobiliari online (Immobiliare.it) e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

Appartamento e soffitta

I valori OMI dell’Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di “Abitazioni di tipo civili” presenti con uno stato conservativo ‘normale’, più frequenti nella zona (centrale), sono compresi tra un minimo di 860,00 euro/mq. e un massimo di 930,00 euro/mq.. I valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per appartamenti “10/20 anni”, su tutto il territorio comunale, si attestano tra un minimo di euro 700,00 euro/mq. e un massimo di 800,00 euro/mq..

L’agenzia immobiliare online Immobiliare.it dichiara un prezzo medio di vendita degli immobili su tutto il territorio comunale di circa 1.290,00 euro/mq. nel mese di maggio 2025.

Valutati la qualità, l’epoca di costruzione, la consistenza e la distribuzione degli ambienti, il tipo di finiture e il loro stato conservativo si ritiene congruo applicare all’unità immobiliare il valore minimo OMI di 860,00 euro/mq. per la valutazione finale.

13 – VALUTAZIONE DEI BENI

UNICO LOTTO

Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano primo (P1°) di un complesso condominiale a destinazione residenziale ed un locale soffitta posto al piano sottotetto (P.2°), posti in Comune di Lardirago Via Strada per Melegnano n. 4.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà
Appartamento Fg. 5 part. 337 sub. 15	mq. 84,43	euro 73.000,00	euro 73.000,00	1/1
Locale soffitta Fg. 5 part. 337 sub. 18	mq. 6,31	euro 5.500,00	euro 5.500,00	1/1
Totale		euro 78.500,00	euro 78.500,00	

Adeguamenti 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 e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita	Euro 11.775,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna

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

<p>Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese Euro 78.500,00 – 11.800,00 (arrotondato) = Euro 66.700,00 diconsieuro Sessantaseimilasettecento/00</p>

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 27 giugno 2025

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visura per soggetto _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Visure storiche per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

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

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Giudice Dott. Erminio Rizzi
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi



Copia planimetrie catastali

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio

Pubblicità Immobiliare di Pavia

Documentazione contabile condominiale, tabella millesimale, mail amministratore

Copia atto di acquisto

Copia pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Lardirago

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate



Giudice Dott. Erminio Rizzi
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

