

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia
Via Antonio Gramsci 11 – Casteggio (PV)
347 4371189 - 0383 890285
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

ROAL SRL

(Avv. Giuseppe Racalbuto)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Rizzi Erminio

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
IN CERGNAGO (PV), VIA ROMA 14**

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Locale autorimessa parte di un più ampio complesso, denominato come indicato dall'atto di compravendita "Le Sannaghe", con accesso diretto dalla corte comune alle altre unità immobiliari sia residenziali sia destinate ad autorimessa sia allo stato rustico.

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il soggetto debitore è di stato civile nubile.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo da un terzo soggetto estraneo alla procedura. Sono presenti all'interno dell'autorimessa alcuni arredi di scarso valore.

- SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione. ***Si precisa che l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo solo in data 27/10/2025 a fronte della prima richiesta del 24/09/2025 e sollecito del 27/10/2025.***

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2024 - Registro Particolare 343 Registro Generale 2536
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4030 del 02/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: ROAL S.R.L., Sede BIENNO (BS), Codice fiscale 04002420984;

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 9 mappale 1481 subalterno 4 per un capitale di € 14.685,24 a fronte di un totale pari a € 20.000,00;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2025 - Registro Particolare 3079 Registro Generale 4116
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 547 del 05/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: ROAL S.R.L., Sede BIENNO (BS), Codice fiscale 04002420984;

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Note: il pignoramento ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 9 mappale 1481 subalterno 4;

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE IMMOBILE = 6.300,00 € (seimila trecento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-945,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>5.355,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>5.400,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 5.400,00

(cinquemila quattrocento/00 euro)

RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al numero 1199 e all'Albo Unico dei CTU del Ministero della Giustizia al numero 341 è stato nominato in data 18/01/2025 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Cernago. Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Cernago – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

In data 23/10/2025 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Box autorimessa parte di un piccolo complesso immobiliare composto di altre unità residenziali con affaccio sulla corte comune; l'immobile ha accesso dalla corte comune alle altre unità. Per una migliore individuazione dell'immobile si specifica che l'indirizzo riportato sulle visure catastali è "via Roma 14" ma per raggiungere la corte comune sulla quale insiste l'autorimessa occorre procedere lungo il prolungamento a Nord della via stessa, transitare su proprietà di terzi e giungere al sedime individuato con il mappale 1485.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:



- OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Cernago:

- Box autorimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Cernago, Foglio 9, Mappale n° 1481, subalterno 4, Via Roma 14, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale 14 mq, rendita € 22,93 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'immobile si rileva, pur mantenendo l'attuale identificazione catastale, VARIAZIONE del 20/03/2002 Pratica n. 68827 in atti dal 20/03/2002 CONVALIDA CLASS.PROPOSTO DM.701/94 (n. 2266.1/2002) e ancor prima COSTITUZIONE del 18/03/2002 Pratica n. 65887 in atti dal 18/03/2002 COSTITUZIONE (n. 639.1/2002) derivante dalla precedente identificazione ai mappali 395 - 401/1 al C.T. ovvero mappali 229/2 e 246 - 281 - 1026 del C.F.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;
A lei pervenuto in virtù di atto di compravendita del 2/01/2011 a rogito Notaio Giovanni Pandolfi Rep. 51383 trascritto a Vigevano il 03/02/2011 ai n. 966/659 da potere dei precedenti proprietari signori OMISSIS e OMISSIS entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Precedenti proprietari

I signori OMISSIS divennero proprietari degli immobili in virtù di atto di compravendita del 18/03/1999 a rogito Notaio Gianluca Catalano Rep. 12213 trascritto il 09/04/1999 ai n. 2632/1801 da potere dei signori OMISSIS e OMISSIS e OMISSIS, atto con il quale acquistarono gli immobili nella loro precedente identificazione catastale al foglio 9 mappale 229 subalterno 2, foglio 9 mappale 246 senza subalterno, foglio 9 mappale 281 senza subalterno e foglio 9 mappale 1026 senza subalterno.

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze



catastali:

- Autorimessa foglio 9 mappale 1481 subalterno 4:

Nord: autorimessa altra proprietà;

Est: cortile comune mappale 1485;

Sud: porzione coperta del cortile comune mappale 1485;

Ovest: altra proprietà mappale 1995;

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo nell'immobile si trovano arredi di scarso valore.

SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITÀ

Il bene è unico e non divisibile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|---------|
| - Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| - Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico: | nessuno |
| - Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

Iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2024 - Registro Particolare 343 Registro Generale 2536

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4030 del 02/02/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: ROAL S.R.L., Sede BIENNO (BS), Codice fiscale 04002420984;

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 9 mappale 1481 subalterno 4 per un capitale di € 14.685,24 a fronte di un totale pari a € 20.000,00;

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2025 - Registro Particolare 3079 Registro Generale 4116

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 547 del 05/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: ROAL S.R.L., Sede BIENNO (BS), Codice fiscale 04002420984;

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

Note: il pignoramento ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 9 mappale 1481 subalterno 4;

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cernago, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione ricadono nel seguente ambito:

AMBITI RESIDENZIALI DI ANTICA FORMAZIONE - Art. 72 delle NTA del Piano delle Regole

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Regolarità edilizia: SI

Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita l'immobile è edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; dall'atto di compravendita si evidenzia la seguente pratica edilizia:

- Richiesta di Concessione Edilizia del 09/11/1990 numero 2460 per risanamento igienico abitazioni e costruzione box autorimesse;
- Rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Cernago del 21/04/2002 prot. 789/2002;

Gli elaborati grafici di progetto corrispondono allo stato dei luoghi.

Regolarità catastale: SI

Gli elaborati grafici depositati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione territorio corrispondono allo stato dei luoghi.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita "Competono a questo immobile e sono oggetto del presente atto le relative quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, parti e spazi comuni comprendono, in quanto compatibile ed esistente, tutto quanto è contenuto nell'articolo 1117 C.C. nonché tutto quanto è comunque per regolamento o destinazione di proprietà condominiale,

in particolare sulle aree urbane censite nel NCEU al Foglio di mappa 9° mappale 1485 area urbana di mq. 248 (cortile comune) e 1487 area urbana di mq. 140 (strada di accesso), nonché sull'androne carraio mappale 1486/1; il tutto desunto dall'elaborato planimetrico relativo al tipo mappale n. 37165 cui si fa riferimento".

Sempre in atto di compravendita si fa riferimento al Regolamento di condominio dove tuttavia si precisa che "le parti comuni del complesso immobiliare sono dati dal cortile (mappale 1485), dall'androne carraio (mappale 1486/1), dalla stradina di accesso dalla via Roma (mappale 1487) e dall'impianto fognario; sono pure di uso comune le luci di illuminazione del cortile e dell'androne carraio e le prese di acqua"; si precisa inoltre al punto 7 che "le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e di ogni eventuale altra spesa comune sarà divisa tra tutti i proprietari in relazione alla superficie lorda dei fabbricati posseduti".

Sebbene in atto si faccia espressamente riferimento a ipotetiche "tabelle millesimali" il regolamento di condominio non le riporta. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza di una conduzione degli immobili gestita da un amministratore.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I., raggiungibile tramite prolungamento interno della via Roma sul lato Nord, è composto da un box autorimessa inserito in un fabbricato monopiano edificato in corpo staccato sul cortile comune, attuale mappale 1485 del foglio 9. L'accesso avviene al cortile dalla via Roma con transito sugli attuali mappali 1487 (strada di accesso) e 1486 (androne carraio).

Il fabbricato che ospita le autorimesse è in materiale tradizione con tamponamenti in laterizio, copertura con struttura in legno a falda inclinata, pareti esterne intonacate e tinteggiate in colore giallo ocre, porta di accesso in lamiera di tipo basculante; internamente presenta una sovra pavimentazione in listelli di legno che probabilmente coprono un battuto in cemento; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in colore azzurro. Nel complesso l'immobile è in normali condizioni ma si segnala la presenza di mobilio di scarso valore.

VALUTAZIONE

PREMESSA

L'immobile è parte di un complesso residenziale composto da unità abitative e autorimesse di altra

proprietà tutte con accesso dalla corte comune mappale 1485; le ricerche effettuate per immobili con caratteristiche simili purtroppo non hanno dato esito proprio a causa della destinazione e delle caratteristiche dell'immobile. Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni manutentive.

Considerate pertanto la destinazione e le caratteristiche dell'immobile, tenuto conto della sua posizione in un complesso residenziale già abitato, considerati i valori medi della zona che per box e autorimesse riportano cifre con un range che varia da 377,00 a 462,00 €/mq per box auto e autorimesse, si ritiene opportuno attribuire un valore a corpo pari a € 6.300,00:

VALORE IMMOBILE = 6.300,00 € (seimila trecento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

<i>Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:</i>	€	-945,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00

- IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>5.355,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>5.400,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA € 5.400,00
(cinquemila quattrocento/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione

Montebello della Battaglia, lì 28/10/2025


Marco Costa

In fede
(Arch. Marco Costa)