

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 1

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Castelletto di Branduzzo, Fraz. Valle Botta. Costituito da un edificio a funzione residenziale, distribuito su un piano fuori terra, oltre un piano S1. Nel complesso è inoltre presente un edificio contenente una cantina, un portico, una tettoia, tre ripostigli, oltre una cantina interrata, due box auto. Identificato come segue in catasto:

- Catasto Fabbricati: Sezione: B; Foglio: 2; Particella: 817; Subalterno: 2; Categoria: A/7; Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani; Superficie Catastale: 142 mq..
- Catasto Fabbricati: Sezione: B; Foglio: 2; Particella: 817; Subalterno: 3; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 22 mq; Superficie Catastale: 22 mq..
- Catasto Fabbricati: Sezione: B; Foglio: 2; Particella: 817; Subalterno: 4; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 27 mq; Superficie Catastale: 27 mq..

### 2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

#### Proprietà

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]  
Usufrutto per 2/12
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]  
Proprietà per 1/2
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà per 1/2

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1998 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 4460, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/570 del 26/06/1997, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE e TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/12/1996 - Registro Particolare 6197 Registro Generale 7978, Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 38381/8669 del 26/11/1996, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

### 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2013 - Registro Particolare 561 Registro Generale 4285, Pubblico ufficiale BOIOCCHI MARCO Repertorio 29867/9761 del 28/06/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Tale iscrizione rimane a favore di [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted] soggetto precedente nell'attuale procedura.
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2017 - Registro Particolare 339 Registro Generale 3242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 692/2016 del 13/04/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [redacted] [redacted] Si richiama la relazione preliminare protocollata dallo scrivente in data 10/10/2018.

#### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2018 - Registro Particolare 304 Registro Generale 439, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 147/2017 del 21/12/2017, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. La presente trascrizione risulta a favore di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] risulta presente l'avviso al creditore.

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 2776, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 618 del 19/02/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente il procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

<b>VALORE USUFRUTTO</b>	<b>Lotto 1</b>
<b>Quota parte di valutazione complessiva</b>	€ 7.386,29
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	€ 6.994,41
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	€ 5.886,47

<b>VALORE TOTALE QUOTA PARTE</b>	<b>Lotto 1</b>
<b>Quota parte di valutazione complessiva</b>	€ 48.140,47
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	€ 45.586,40
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	€ 38.365,33

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 2

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Castelletto di Branduzzo, Fraz. Valle Botta. Costituito da un edificio a funzione residenziale, distribuito su un piano fuori terra, oltre un piano S1. Nel complesso è inoltre presente un edificio contenente una cantina, un portico, una tettoia, tre ripostigli, oltre una cantina interrata, due box auto. Identificato come segue in catasto:  
Catasto Fabbricati: Sezione: B; Foglio: 2; Particella: 816; Categoria: area urbana.

### 2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

#### Proprietà

- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Usufrutto per 2/12
- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Proprietà per 1/2
- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/2

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1998 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 4460, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/570 del 26/06/1997, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE e TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/12/1996 - Registro Particolare 6197 Registro Generale 7978, Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 38381/8669 del 26/11/1996, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

### 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2013 - Registro Particolare 561 Registro Generale 4285, Pubblico ufficiale BOIOCCHI MARCO Repertorio 29867/9761 del 28/06/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] - [REDACTED] soggetto procedente nell'attuale procedura.
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2017 - Registro Particolare 339 Registro Generale 3242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 692/2016 del 13/04/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] Si richiama la relazione preliminare protocollata dallo scrivente in data 10/10/2018.

#### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2018 - Registro Particolare 304 Registro Generale 439, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 147/2017 del 21/12/2017, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. La presente trascrizione risulta a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta presente l'avviso al creditore.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 2776, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 618 del 19/02/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente il procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

### 4 - VALORE

Il bene non possiede appetibilità sul mercato immobiliare.

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 3

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Castelletto di Branduzzo, Fraz. Valle Botta. Costituito da un edificio a funzione residenziale, distribuito su un piano fuori terra, oltre un piano S1. Nel complesso è inoltre presente un edificio contenente una cantina, un portico, una tettoia, tre ripostigli, oltre una cantina interrata, due box auto. Identificato come segue in catasto:  
Catasto Terreni: Foglio: 2; Particella: 246; Qualità: Seminativo; Classe: 1; Superficie: 2667 mq.

### 2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

#### Proprietà

- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Usufrutto per 2/12
- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Proprietà per 1/2
- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/2

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1998 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 4460, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/570 del 26/06/1997, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE e TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/12/1996 - Registro Particolare 6197 Registro Generale 7978, Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 38381/8669 del 26/11/1996, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

### 3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2013 - Registro Particolare 561 Registro Generale 4285, Pubblico ufficiale BOIOCCHI MARCO Repertorio 29867/9761 del 28/06/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] - [REDACTED] soggetto procedente nell'attuale procedura.
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2017 - Registro Particolare 339 Registro Generale 3242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 692/2016 del 13/04/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] Si richiama la relazione preliminare protocollata dallo scrivente in data 10/10/2018.

#### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2018 - Registro Particolare 304 Registro Generale 439, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 147/2017 del 21/12/2017, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. La presente trascrizione risulta a favore di [REDACTED] [REDACTED] risulta presente l'avviso al creditore.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 2776, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 618 del 19/02/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente il procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

[REDACTED]

[REDACTED]

4 - VALORE

<b>VALORE USUFRUTTO [REDACTED]</b>	<b>Lotto 3</b>
<b>Quota parte di valutazione complessiva</b>	€ 6.726,84
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	€ 6.726,84
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	€ 5.717,81

<b>VALORE TOTALE QUOTA PARTE [REDACTED]</b>	<b>Lotto 3</b>
<b>Quota parte di valutazione complessiva</b>	€ 43.842,48
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	€ 43.842,48
<b>Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	€ 37.266,11

# TRIBUNALE DI PAVIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 172/2018**

**Esecuzione Immobiliare** promossa da:

Contro

16.10.2018

## Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 07/05/2018:

### La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita .....	8
Descrizione sommaria .....	12
Attuali e precedenti proprietari .....	13
Vincoli ed oneri giuridici .....	14
FG. 2, MAPP. 817 SUBALTERNI 2, 3, 4 .....	16
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale .....	19
Conformità catastale .....	20
Altre informazioni per l'acquirente.....	20
Descrizione analitica dei beni.....	20
Valutazione complessiva dei beni .....	22
FG. 2, MAPP. 816 .....	26
Valutazione complessiva dei beni .....	26
FG. 2, MAPP. 246 .....	27
Valutazione complessiva dei beni .....	28
Conclusioni .....	30

**Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

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

*"in Comune di Castelletto di Branduzzo, Fraz. Valle Botta SNC (ora n. 80):*

*1) fabbricato ad uso residenziale su due piani fuori terra e piano seminterrato con annessi due locali autorimessa ed area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva.*

*Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:*

*sezione B. Foglio 2, mappale 817, sub 2, Fraz. Valle Botta SNC, Piano T1S1, Categoria A7, Classe 2, Vani 6,5, RC € 335,70*

*sezione B, foglio 2, mappale 817, sub 3, Fraz. Valle Botta SNC, Piano T, categoria C6, classe 2, mq. 22, RC € 44,31*

*sezione B. foglio 2, mappale 817, sub 4, Fraz. Valle Botta SNC, categoria C6, classe 2, mq. 27, RC € 54,38*

*sezione B, foglio 2, mappale 816, Fraz. Valle Botta SNC, Piano T, categoria F1*

*2) terreno.*

*Il tutto distinto al Catasto Terreni di detto Comune come segue: foglio 2, mappale 246, are 26 Centiare 67, RD € 33,75, RA € 22,73."*

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

**CATASTO FABBRICATI**

**Ubicazione:** Comune di Castelletto di Branduzzo, Fraz. Valle Botta.

**Proprietà:**

- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Usufrutto per 2/12





[REDACTED] • [REDACTED]  
• [REDACTED] •



**Ubicazione:** Comune di Castelletto di Branduzzo, Fraz. Valle Botta.

**Proprietà:**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Usufrutto per 2/12

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 6/12 (\* si rimanda al capitolo successivo per i  
dovuti approfondimenti del de cuius)

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Proprietà per 1/2

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà

per 1/2

**Catasto:** Catasto Fabbricati: Sezione: B; Foglio: 2; Particella: 816; Categoria: area  
urbana.

**Coerenze da nord intero Mappale 817 (Catasto Terreni):** Fg. 2 Mapp. 817, 246,  
363, 362, 764, 121.

Il bene è costituito da una strada di accesso che, in base alla comunicazione del  
10.10.2018, il Comune considera che il mappale è destinato a viabilità.



**Ubicazione:** Comune di Castelletto di Branduzzo, Fraz. Valle Botta.

**Proprietà:**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Usufrutto per 1/6

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 3/6 (\* si rimanda al capitolo successivo per i  
dovuti approfondimenti del de cuius)

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Proprietà per 1/2

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà

per 1/2





**Attuali e precedenti proprietari**Attuale proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Usufrutto per 2/12
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Usufrutto per 6/12
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Proprietà per 1/2
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà  
per 1/2

Occorre precisare che in base al certificato di morte fornito dal Comune, il Sig. [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED] pertanto la sua quota di usufrutto sarà ricondotta ai nudi proprietari.

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]  
CLCNNE42L28C1570

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1998 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 4460, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/570 del 26/06/1997, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi note TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2018.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2013 - Registro Particolare 561 Registro Generale 4285, Pubblico ufficiale BOIOCCHI MARCO Repertorio 29867/9761 del 28/06/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] soggetto procedente nell'attuale procedura.
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2017 - Registro Particolare 339 Registro Generale 3242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 692/2016 del 13/04/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] - [REDACTED] Si richiama la relazione preliminare protocollata dallo scrivente in data 10/10/2018.

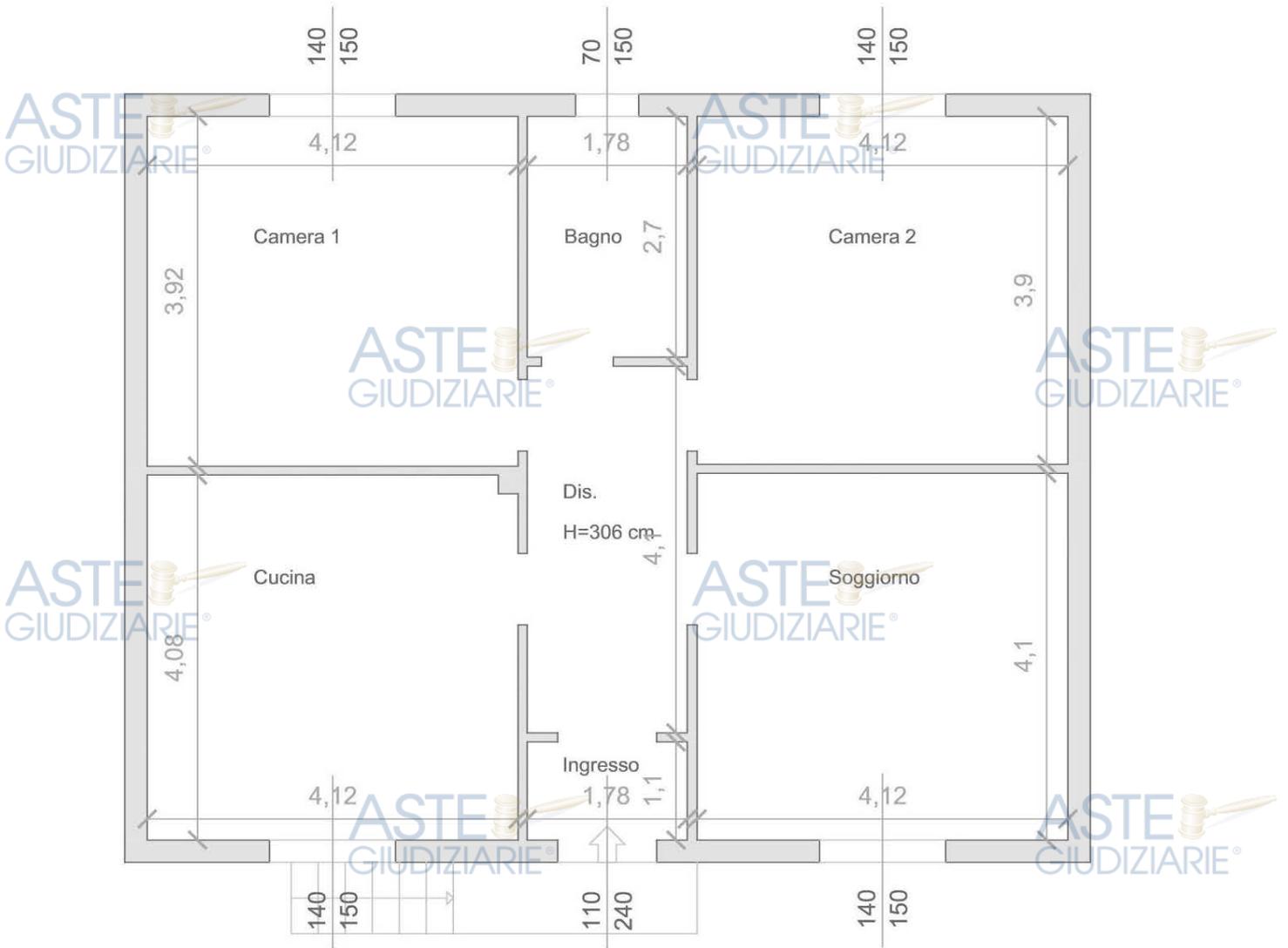
**Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2018 - Registro Particolare 304 Registro Generale 439, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 147/2017 del

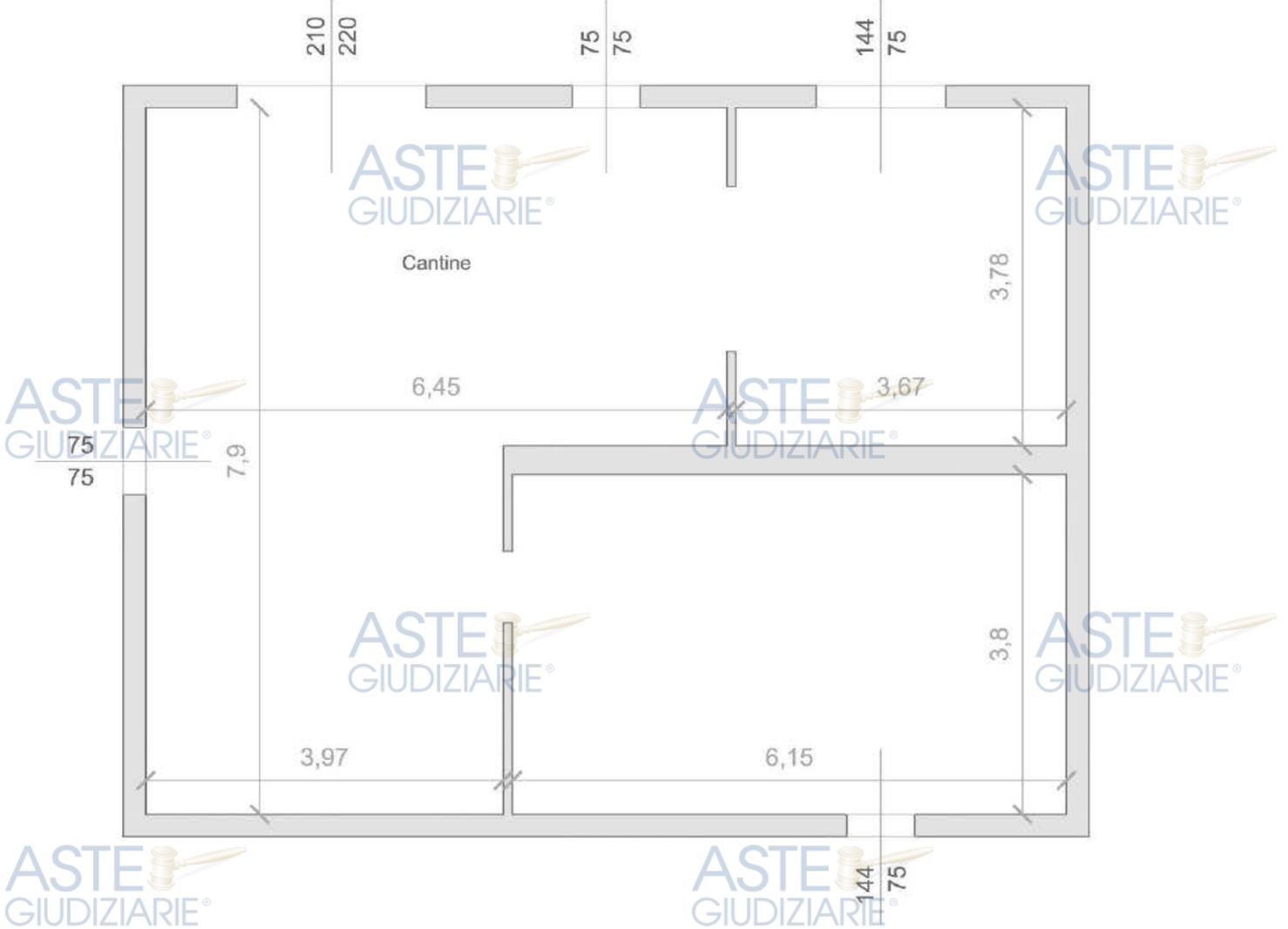


**FG. 2, MAPP. 817 SUBALTERNI 2, 3, 4**

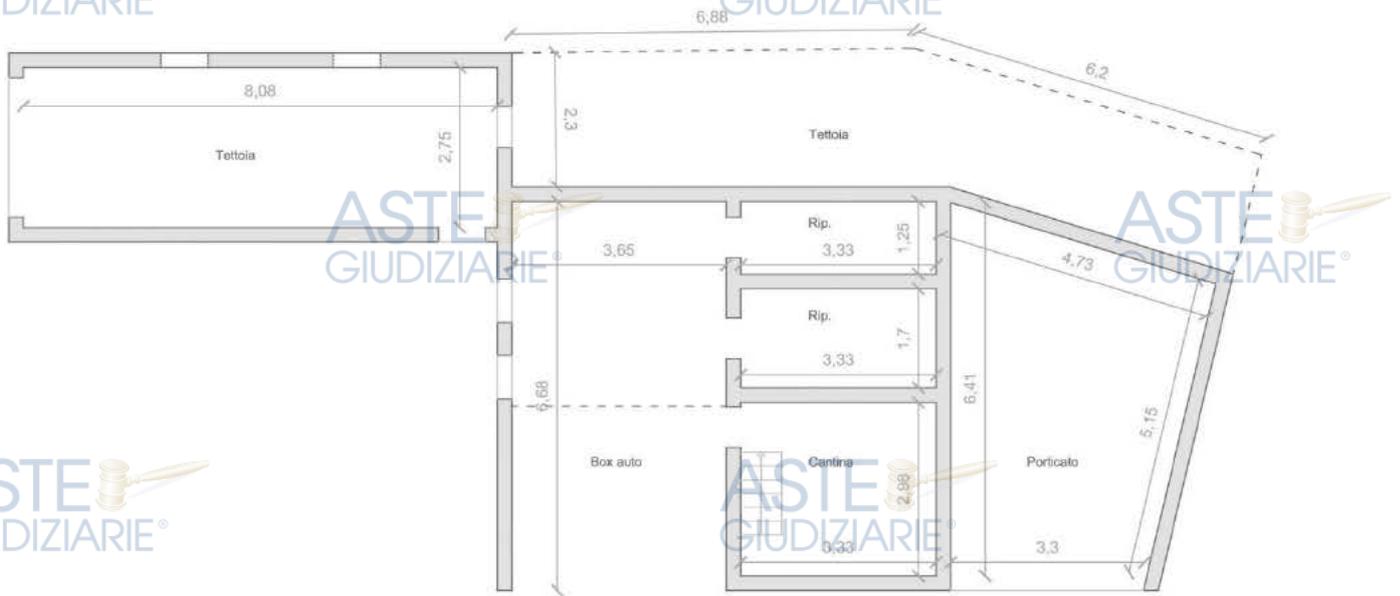
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica non in scala del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta piano rialzato Subalterno 2



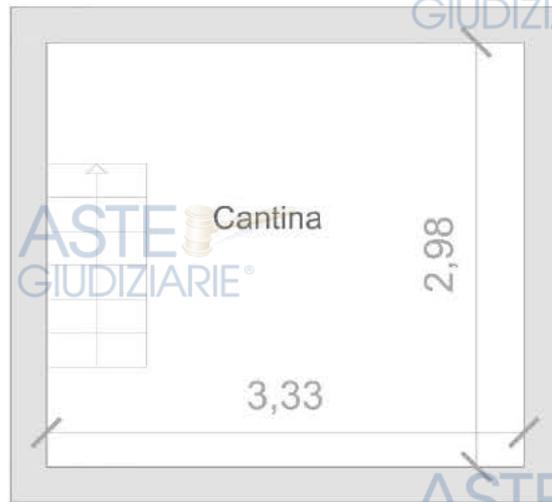
Fot. 2 - Pianta piano S1 Subalterno 2



Fot. 3 - Pianta edificio contenente cantine, box auto, ripostigli, portico, tettoie, appartenente ai Sub. 2, 3, 4.



Fot. 4 - Pianta soppalco Subalterno 2.



Fot. 5 - Pianta cantina piano interrato Sub. 2

### **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**

#### **Conformità urbanistico-edilizia**

All'interno della dichiarazione del Comune ricevuta in data 10/10/2018 si evince che i beni in esame sono stati edificati in data anteriore al 1967.

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

- Richiesta di concessione edilizia del 25/07/1985 Prot. 1412.
- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 09/09/1985

La pratica si riferisce alla costruzione di una tettoia per ricovero attrezzi e prodotti agricoli. Tale costruzione può essere identificata nel Subalterno 3.

Occorre evidenziare che il manufatto visionato in loco non presenta la struttura a pilastri aperta mostrata nella tavola di progetto, bensì l'edificio appare delimitato su 3 lati lasciando aperto il lato corto rivolto verso la strada di accesso. Le pareti edificate sui tre lati, mostrano l'utilizzo di blocchetti in cls con pezzature non continue e senza la necessaria struttura portante.

L'edificio non mostra pertanto piena corrispondenza al progetto licenziato. Si precisa altresì che un ripristino dello stato di progetto non appare possibile in conseguenza

██████████

██████████

██████████

██████████

delle caratteristiche costruttive del manufatto. Pertanto, si prevede la necessità di demolire il subalterno 3 anche a causa della sua precarietà. Nella valutazione economica si terrà comunque conto del valore del volume edificato.

### Conformità catastale

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

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: si specifica che la visura riporta tra gli intestatari la quota di usufrutto di 6/12 inerente il Sig. ██████████ ██████████. In base alla comunicazione ricevuta dal Comune in data ██████████ è emerso che il Sig. ██████████ ██████████ è deceduto in data 03.05.2009. Pertanto, la visura necessita di essere aggiornata.

Scheda catastale: si evidenzia che il Sub. 3 è accatastato come box auto, seppur la pratica edilizia corrispondente si riferisce alla costruzione di una tettoia.

### Altre informazioni per l'acquirente

Nessuna.

### Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'ABITAZIONE

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura con struttura in calcestruzzo.

██████████

██████████

██████████

L'edificio contenente i subalterni 2, 3, 4 adiacente alla casa, appare possedere una muratura in blocchetti in cls e soluzioni strutturali di copertura eterogenee, in parte in calcestruzzo ed in parte in legno, con coperture in laterizio ed in pannelli prefabbricati ondulati.

#### CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

#### Pavimentazioni abitazione:

Piano rialzato: pavimento in seminato di marmo piastrelle in formato 40x40; graniglia formato 30x30; gres porcellanato formato 33x33 beige.

Piano S1: battuto di cemento;

Subalterno 2 cantine, Subalterno 3, Subalterno 4: battuto di cemento

#### Rivestimenti:

Piano rialzato: piastrelle in gres porcellanato formato 20x20 h: 160 cm. color beige, formato 33x20 h: 205 cm. color marmorizzato beige;

Battiscopa: gres porcellanato

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato ed inserto in vetro satinato.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, tapparelle.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

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

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

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, attacco lavatrice in cucina;

Impianto di riscaldamento Stufa a pellet marca: Extra Flame.

Appare ancora installato l'impianto di emissione e controllo del precedente impianto di riscaldamento, non più funzionante al momento del sopralluogo.

Aria condizionata: pompe di calore con unità mono condensante esterna e split di emissione interno.

Impianto antintrusione: Tipologia: Allarme antintrusione perimetrale sui serramenti

### **Valutazione complessiva dei beni**

#### LA SUPERFICIE UTILE

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

<b>Immobili</b>	<b>Superfici</b>
Subalterno 2 Piano rialzato	92,19
Collegamenti verticali esterni	3,60
Subalterno 2 Piano S1	92,19
Subalterno 2 cantine e ripostigli piano terra	24,81
Subalterno 2 cantina interrata	13,33
Subalterno 2 soppalco	29,06
Subalterno 2 portico	27,15
Subalterno 2 tettoia	28,56
Subalterno 3	27,77
Subalterno 4	27,77
Cortile	437,92

#### LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

Immobili	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Subaltemo 2 Piano rialzato	92,19	1,00	92,19
Collegamenti verticali esterni	3,60	0,20	0,72
Subaltemo 2 Piano S1	92,19	0,20	18,44
Subaltemo 2 cantine e ripostigli piano terra	24,81	0,20	4,96
Subaltemo 2 cantina interrata	13,33	0,20	2,67
Subaltemo 2 soppalco	29,06	0,20	5,81
Subaltemo 2 portico	27,15	0,20	5,43
Subaltemo 2 tettoia	28,56	0,10	2,86
Subaltemo 3	27,77	0,40	11,11
Subaltemo 4	27,77	0,20	5,55
Cortile	437,92	0,02	8,76
<b>Superficie commerciale parametrata</b>			<b>158,49</b>

#### CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm)), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 850,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2017, Osservatorio Mercato Immobiliare 2017, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre

il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

<b>Immobili</b>			
<b>COEFFICIENTI</b>			
Coefficiente di piano	1,000	<b>Coefficiente totale (CT)</b>	<b>0,770</b>
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	0,950		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	0,900		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
<b>SUPERFICI</b>			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	158,49	Superficie Raguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	121,96
<b>VALORI</b>			
Valore unitario (Vu)	€ 850,00	<b>Valore complessivo (Vc)</b>	<b>€ 103.667,22</b>

[REDACTED]

<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 5.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.500,00</b>
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 15.550,08

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Immobili)**

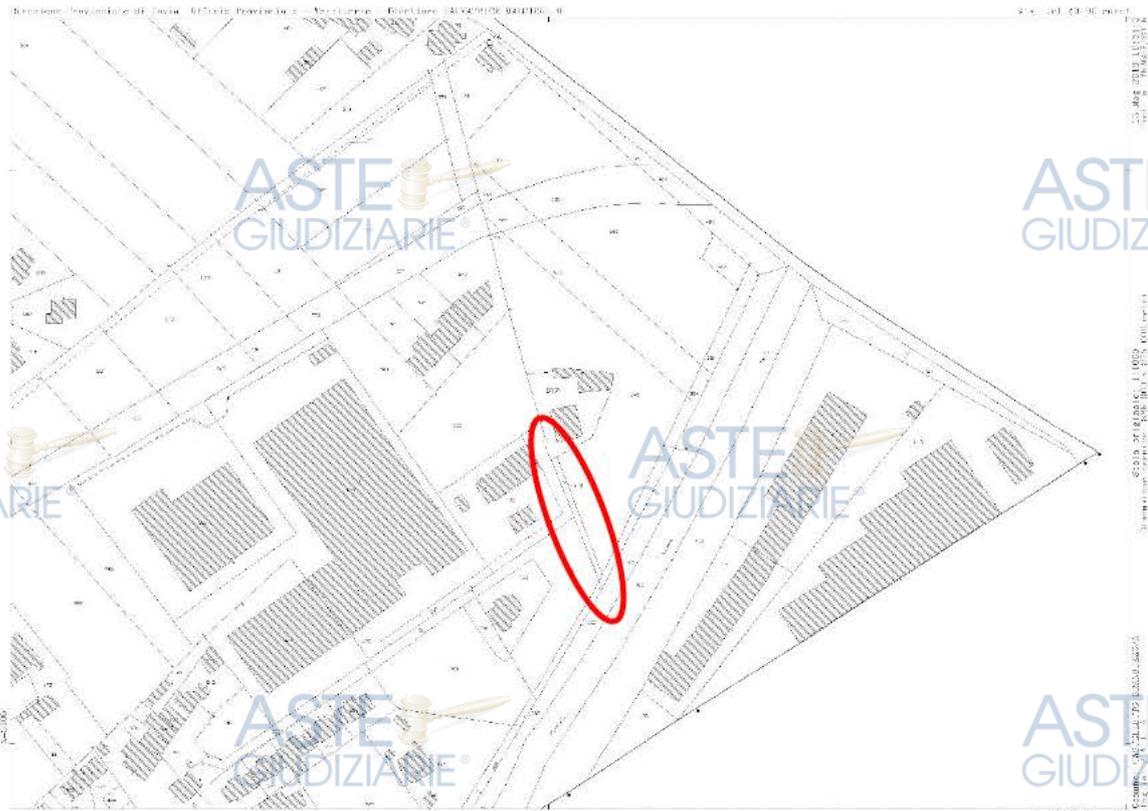
Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 103.667,22</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 98.167,22</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 82.617,14</b>

**FG. 2, MAPP. 816**

Il bene oggetto del presente pignoramento consiste in una striscia di terreno su cui, in base alla comunicazione del Comune del 10/10/2018 destinata alla viabilità, L'area rimane intestata ai soggetti esecutati seppur dovrebbe, di prassi, essere acquisita dal Comune.

Inseriamo ora di seguito una rappresentazione del bene, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 6 – Estratto di mappa catastale

**Valutazione complessiva dei beni**

Nell'ambito della presente valutazione, poiché il Comune ha dichiarato che il mappale 816 "è destinato a Viabilità", non si ritiene che il cespite possieda appetibilità sul mercato immobiliare.

**FG. 2, MAPP. 246**

Il bene oggetto del presente pignoramento consiste in un terreno edificabile classificato dal Comune, come evincibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 9), classificato nell'ambito residenziale B.

Per tale classificazione sono previsti i seguenti parametri edilizi:

*"Per questi ambiti il PGT prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

*If = il valore maggiore tra il valore esistente e  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$*

*H = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo  $\text{m } 9,50$*

*Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di  $\text{m } 5,00$  oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali*

*Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini minimo  $\text{m } 5$*

*Df = altezza dell'edificio più alto con un minimo di  $10,00 \text{ m}$*

*Re = 50%*

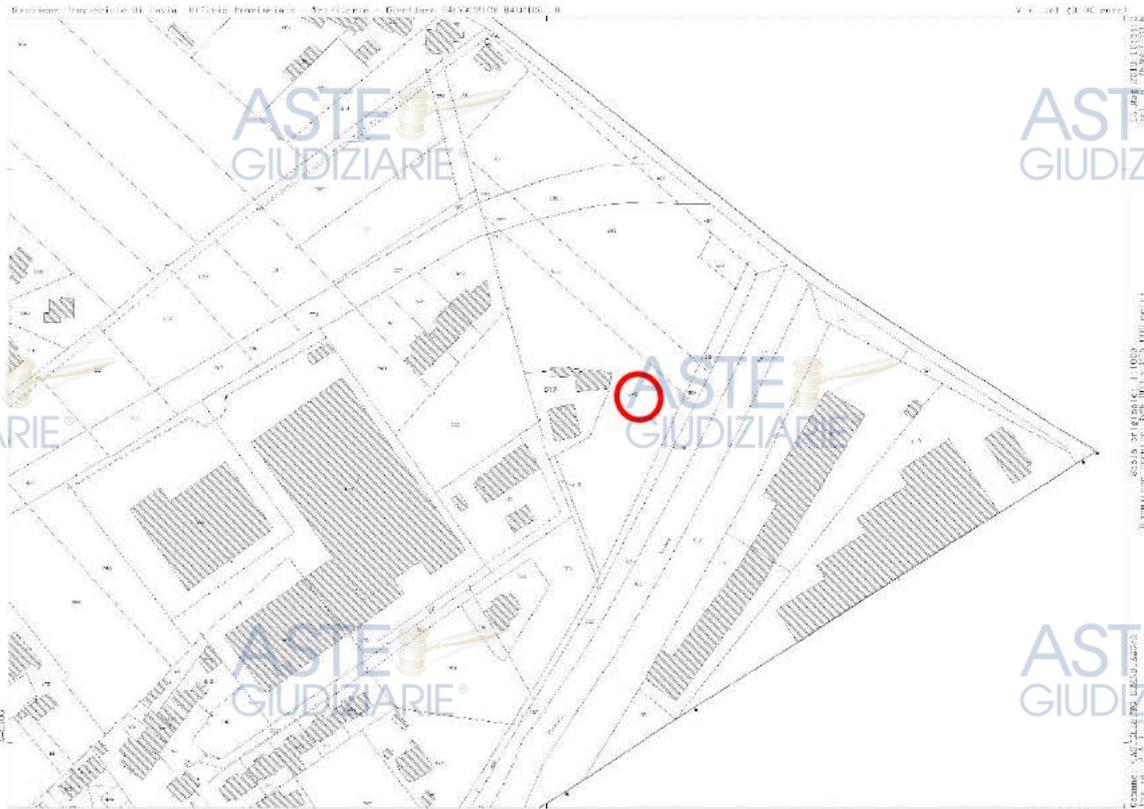
*Ro = 80%*

*Af = 20%*

*Np = un albero ogni  $40 \text{ m}^2$  di Af*

*SPP =  $1,00 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$  di volume di nuova costruzione o di ricostruzione"*

Inseriamo ora di seguito una rappresentazione del bene, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 7 – Estratto di mappa catastale

### **Valutazione complessiva dei beni**

Per la determinazione del valore è stato possibile consultare la delibera comunale con cui l'Ente ha stabilito il valore delle aree edificabili ai fini ICI per l'annualità interessata. Il valore unitario desumibile dal documento si attesta, per la zona omogenea in esame, a 35,40 €/mq.

Dall'analisi dello stato dei luoghi, dal documento richiamato e da indagini dirette presso agenzie immobiliari locali, è pertanto possibile proporre la seguente valutazione.

SUPERFICI		VALORE FINALE	
Superficie commerciale parametrata (SCP)	2667,00	<b>Valore complessivo (VC) = (SR) x Vu)</b>	<b>€ 94.411,80</b>
VALORE			
Valore unitario (Vu)	€ 35,40		

<b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>	
<b>Costi di regolarizzazione</b>	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Riduzione cautelativa</b>	
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	€ 14.161,77

PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE

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

<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 94.411,80</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 94.411,80</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 80.250,03</b>

## Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta dei beni considerati interamente.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3
	€ 103.667,22	€ 0,00	€ 94.411,80
Adeguamenti e correzioni di stima.			
Costi di regolarizzazione			
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 5.000,00	nessuna	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna	nessuna	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna	nessuna	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna	nessuna	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna	nessuna	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00	nessuna	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna	nessuna	nessuna
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.500,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
Riduzione cautelativa			
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 15.550,08	€ 0,00	€ 14.161,77
<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 103.667,22</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 94.411,80</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>€ 98.167,22</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 94.411,80</b>
<b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b>	<b>€ 82.617,14</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 80.250,03</b>

Si richiamano le quote di proprietà analizzate nei capitoli precedenti che possono essere riassunte nel seguente modo:

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]  
Usufrutto per 2/12
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] Piena  
Proprietà per 5/12 e Nuda Proprietà per 1/12.
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] Piena  
Proprietà per 5/12 e Nuda Proprietà per 1/12.

Si specifica che i soggetti pignorati richiamati all'interno della nota di trascrizione del pignoramento risultano essere i soli Sig.ri [redacted] e [redacted]

Si precisa inoltre che l'esistenza dell'usufrutto a favore della Sig.ra [redacted] comporta il calcolo della quota di valore finale dei beni corrispondente, mostrata nelle tabelle seguenti.

VALORE USUFRUTTO [redacted]	
Valore in percentuale	42,75%
Quota di usufrutto	16,67%
Quota parte finale	7,13%

VALORE NUDA PROPRIETA' [redacted]	
Valore in percentuale	57,25%
Quota di usufrutto	8,33%
Quota parte finale	4,77%

VALORE PIENA PROPRIETA' [redacted]	
Quota parte finale	41,67%

E' pertanto possibile proporre le seguenti tabelle di ripartizione.

VALORE USUFRUTTO [redacted]	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3
Quota parte di valutazione complessiva	€ 7.386,29	€ 0,00	€ 6.726,84
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 6.994,41	€ 0,00	€ 6.726,84
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 5.886,47	€ 0,00	€ 5.717,81

VALORE NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3
Quota parte di valutazione complessiva	€ 4.945,79	€ 0,00	€ 4.504,23
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 4.683,39	€ 0,00	€ 4.504,23
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 3.941,53	€ 0,00	€ 3.828,60

VALORE PIENA PROPRIETA' [REDACTED]	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3
Quota parte di valutazione complessiva	€ 43.194,68	€ 0,00	€ 39.338,25
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 40.903,01	€ 0,00	€ 39.338,25
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 34.423,81	€ 0,00	€ 33.437,51

VALORE TOTALE QUOTA PARTE [REDACTED]	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3
Quota parte di valutazione complessiva	€ 48.140,47	€ 0,00	€ 43.842,48
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 45.586,40	€ 0,00	€ 43.842,48
Quota parte di valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 38.365,33	€ 0,00	€ 37.266,11

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

INGEGNERE DELLA PROV. DI PAVIA  
 VIORIS GORRINI  
 INDIRIZZO SPECIALE  
 DI PAVIA  
 ISCRIZIONE 1905  
 N° 1167

Pavia, li 16/10/2018

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza

All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 8 - Dichiarazione dell'esecutato

All. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. 10 - Dichiarazione del Comune ricevuta il 10/10/2018

All. 11 - Certificato di Morte del Sig. [REDACTED]