TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 239/2025

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted]

Con l'Avv. Alessandro Profumo

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariaelena Cunati

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 2 - Autorimessa Via Ciapessoni 4 - Pavia

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC rosester.licursi@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

R.G.E. n. 239/2025

[redacted]

1 – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

Autorimessa singola al piano terra di un fabbricato condominiale in Via Pietro Ciapessoni n. 4 a Pavia.

Dati catastali N.C.E.U.

Sezione Urbana B, Foglio 18, Particella 1777, Subalterno 14, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m^2, Superficie catastale totale 12 m^2, Rendita catastale € 68,79, Piano T.

2 – TITOLARITA', REGIME PATRIMONIALE E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà dell'immobile: [redacted] proprietà per 1000/1000.

Provenienza: atto di compravendita del 31/05/1978 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti rep. 8357/4315 trascritto a Pavia il 27/06/1978 ai nn. 4806/3915.

Regime patrimoniale: nell'atto dichiarato celibe.

Stato di occupazione: libero.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/09/2010 repertorio n. 56159/21960 a rogito Notaio Borri Roberto, iscritta a Pavia il 24/09/2010 R.G. n. 17838 R.P. n. 4273, a favore di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

1) Sequestro preventivo del 21/12/2020 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 23/12/2020 R.G. n. 20447 R.P. n. 13422, a favore [redacted]

2) Ordinanza di sequestro conservativo penale del 30/07/2021 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritta a Pavia il 10/08/2021 R.G. 17073 R.P. 11630, a favore [redacted]

3) Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2025 repertorio n. 4428/2025 dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto a Pavia il 31/07/2025 R.G. n. 16146 R.P. n. 11055, a favore di [redacted]

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 13.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 1.950,00
- spese condominiali € 416,67

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 11.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Nel Comune di Pavia attualmente così identificati:

- *Via Giovanni Ingrao n. 2, piano T-S1, Sez. Urbana B, foglio 18, particella 1534, sub 2, categoria A/3, vani 5 , R.C. Euro 464,81*
- *Via Pietro Ciapessoni n. 4, Sez. Urbana B, foglio 18, Particella 1777, sub 14 (ex fgl. B18, part. 953, sub. 14), categoria C/6, mq 12, R.C. Euro 68,79."*

Formazione dei lotti di vendita: data l'ubicazione delle unità immobiliari in due edifici diversi, ai fini di ottimizzare le possibilità di vendita, si procede alla formazione di due distinti lotti di vendita.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Autorimessa singola al piano terra di un fabbricato condominiale in Via Pietro Ciapessoni n. 4 a Pavia.

3 – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia come segue (**Allegato 2** – Visura catastale):

Sezione Urbana B, Foglio 18, Particella 1777, Subalterno 14, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m^2, Superficie catastale totale 12 m^2, Rendita catastale € 68,79, Piano T.

Intestazione catastale: [redacted] proprietà per 1000/1000.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio B/18 della mappa di N.C.T. del comune di Pavia da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che include il bene oggetto di stima con la particella 1777.

Coerenze da Nord in senso orario: autorimessa di terzi, cantina di terzi, autorimessa di terzi, cortile comune.

Nell'**Allegato 4** si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa al piano terra di uno stabile condominiale di quattro piani fuori terra.

L'accesso all'autorimessa si pratica dal cancello carraio condominiale con corsello di manovra scoperto per le autorimesse.

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento con copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e rivestite in mattoni.

La pavimentazione interna dell'autorimessa è in cemento, le pareti sono intonacate e la basculante è in lamiera metallica con apertura manuale.

Il box è dotato di punto luce interno.

Seguono fotografie del cortile comune pavimentato con autobloccanti che fornisce accesso alle autorimesse e dell'interno dell'unità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita del 31/05/1978 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti rep. 8357/4315 trascritto a Pavia il 27/06/1978 ai nn. 4806/3915 (**Allegato 5**).

L'esecutato nel titolo di provenienza è dichiarato celibe.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 30/10/2025 l'immobile risultava libero, di fatto occupato da un'automobile.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario dal 31/05/1978 a oggi

L'esecutato in forza dell'atto di compravendita citato nel paragrafo precedente.

7 – VINCOLI

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dal 01/09/1987 al 11/12/2025), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima; le relative note sono riportate nell'**Allegato 6**, la nota di trascrizione del pignoramento è in atti.

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

7.5 Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/09/2010 repertorio n. 56159/21960 a rogito Notaio Borri Roberto, iscritta a Pavia il 24/09/2010 R.G. n. 17838 R.P. n. 4273, a favore di [redacted]

7.6 Trascrizioni

1) Sequestro preventivo del 21/12/2020 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 23/12/2020 R.G. n. 20447 R.P. n. 13422, a favore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

2) Ordinanza di sequestro conservativo penale del 30/07/2021 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritta a Pavia il 10/08/2021 R.G. 17073 R.P. 11630, a favore [redacted]

3) Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2025 repertorio n. 4428/2025 dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto a Pavia il 31/07/2025 R.G. n. 16146 R.P. n. 11055, a favore di [redacted]

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile oggetto di vendita sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Pavia (riportate in estratto nell'**Allegato 7**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato condominiale è stato edificato in forza di Autorizzazione del 23/07/1973 P.G. n. 15840/72 U.T. n. 693/72; in data 14/11/1977 è stata dichiarata l'abitabilità degli immobili al prot. n. 18807/75.

L'immobile risulta conforme agli elaborati della pratica edilizia.

La planimetria catastale rappresenta correttamente l'unità immobiliare con eccezione dell'indicazione dell'altezza interna rilevate in 2,37 m in luogo di 2,30 m.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI

L'immobile fa parte del "Condominio Fellea" ubicato in zona residenziale nella periferia orientale della città.

L'Amministratore del Condominio è il [redacted] con studio in Pavia, che ha riferito alla scrivente l'importo delle spese ordinarie annue dell'unità in oggetto (preventivo 2025-2026) pari a € 106,05.

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese insolute dell'ultimo biennio risultano pari a € 416,67; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per l'immobile.

Il regolamento di Condominio è riportato nell'**Allegato 9**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto aerea di con ubicazione del bene

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dell'unità immobiliare oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indicano altresì le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m^2)	Condizioni
Piano terra			
Autorimessa	2,37	12	Sufficienti

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale del bene è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisori interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **14 m^2**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore del bene è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 8** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Box" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 810,00 e € 1.100,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 950,00 al metro quadrato.

Autorimessa

SUPERFICIE COMMERCIALE	14 m^2
VALORE	€ 13.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 1.950,00

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 condominiali scadute e insolute nel biennio: € 416,67.

Spese di regolarizzazione: nessuna.

Valore della piena proprietà del bene al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 11.000,00 (Euro undicimila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 11 dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visura catastale

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Estratti pratiche edilizie

Allegato 8: Quotazioni immobiliari OMI

Allegato 9: Regolamento condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009