COPIA PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 338/2025

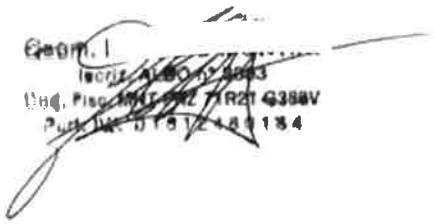
CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITRICE ESECUTATA:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani**

Ausiliario del Giudice
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445
Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10
Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



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

Il sottoscritto con studio in Pavia via), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 16-10-2025 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Mariaelena Cunati** quale ausiliario per la redazione della stima dei beni pignorati oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 338/2025.

§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

1) art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
   - Certificato notarile
   - nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
2) Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita
3) Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.
4) I beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà dell'esecutata.

Lo scrivente precisa che l'accesso alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima avviene dalla via pubblica, con successivo transito ai civici n. 14 (accesso pedonale) e n. 16 (accesso carraio).

L'area di camminamento e carrabile interna, identificata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio di Milano al Catasto Terreni con la particella n. 101, risulta intestata al Comune di Gaggiano. Tuttavia, dal regolamento condominiale richiamato nell'atto trascritto in data 30/11/1989 (Reg. Gen. n. 11799 – Reg. Part. n. 9045), emerge che la medesima particella n. 101 è qualificata quale bene comune, in quanto destinata a sede stradale interna ed oggetto di comproprietà pro quota tra gli aventi titolo, per una quota indivisa pari a 1/27.

Si rileva che la suddetta particella n. 101 non risulta oggetto di pignoramento, sebbene nell'atto di pignoramento sia presente la clausola di estensione *"a tutte le adiacenze, pertinenze, dipendenze, accessori, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e parti comuni, nonché a tutto quanto ritenuto gravabile ai sensi di legge e successivamente realizzato o acquisito"*.

Permane, pertanto, un disallineamento tra le risultanze catastali e i titoli di provenienza, nonché un'incertezza in ordine all'effettiva estensione oggettiva del vincolo pignoratizio con riferimento alla predetta particella, dotata di autonomo identificativo catastale e non espressamente menzionata nella nota di trascrizione del pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, si rimette all'Ill.mo Giudice ogni valutazione in ordine alla possibilità di ritenere la particella n. 101 ricompresa nel pignoramento, anche in considerazione della sua natura di bene comune e del richiamato disallineamento tra banca dati catastale e titoli giuridici.

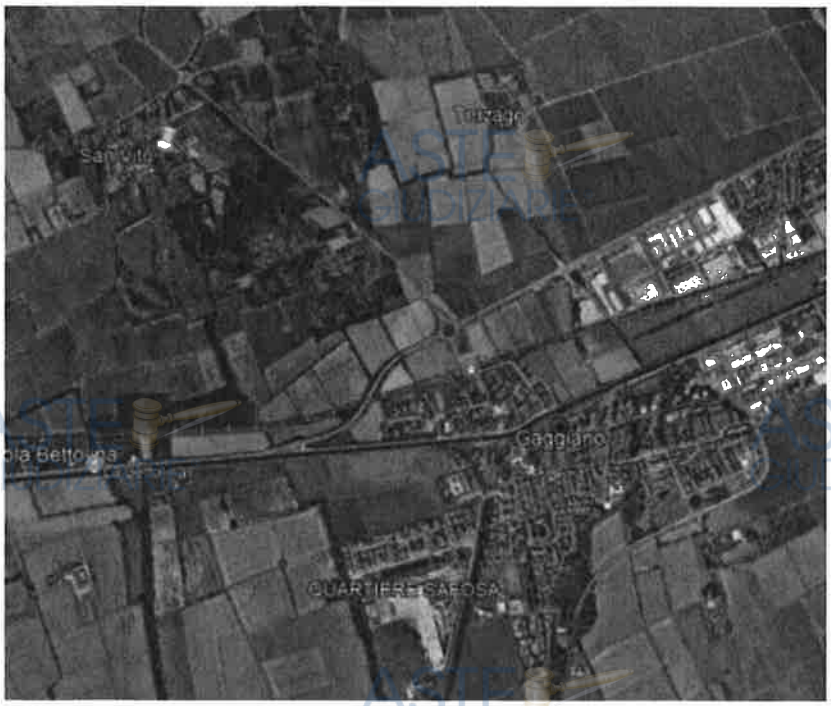
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutata delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Gaggiano foglio 12 particella 107 sub.1 (abitazione tipo villino), 107 sub.2 (autorimessa), 107 sub.3 (autorimessa) e al Catasto Terreni al foglio 7 particella 107 qualità ente urbano, il più probabile valore di mercato complessivo delle u.i. per la quota intera di proprietà dell'esecutata è di **€. 257.344,50 (duecento cinquanta settemila trecento trentaquattro/50 euro)** quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato complessivo delle sopracitate u.i. a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI GAGGIANO



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI FOGLIO 12 IN COMUNE DI GAGGIANO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 338/2025

ACCESSO PEDONALE-CARRAIO LE U.I. SONO SITUATE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DI IMMOBILI

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

Abitazione tipo villino

Quota intera di proprietà dell'esecutata dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria ubicata in Comune di Gaggiano fraz. San Vito in via Giuseppe Verdi civ. 14-16 meglio identificata al C.F. come segue:
Comune: Gaggiano

Foglio: 12

Particella:107

Sub.1

Categoria: A/7 (Abitazione tipo villino)

Classe: 3

Vani:9

Superficie catastale 164 m^2 escluse aree scoperte 152 m^2

Rendita catastale: €. 859,90

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutata.

L'unità immobiliare in oggetto, a destinazione ordinaria, come raffigurata nella planimetria catastale, si sviluppa:

Piano terra: giardino pertinenziale, ed è presente l'accesso pedonale.

Piano rialzato: porticato esterno; ingresso su vano soggiorno dotato di finestra e porta-finestra con accesso diretto al porticato; disimpegno dal quale si accede alla cucina, anch'essa dotata di porta-finestra con accesso al porticato esterno; servizio igienico; vano adibito a deposito/ripostiglio; vano scala che consente il collegamento interno sia con il piano seminterrato sia con il piano primo.

Piano seminterrato: vano scala interno con pianerottolo intermedio sul quale è presente accesso all'u.i. 107 sub. 2; proseguendo lungo il vano scala si raggiunge il piano ove è collocato l'accesso all'u.i. 107 sub. 3; nel sottoscala è presente il quadro contatori; accesso a un vano adibito a deposito, a un ampio locale e a una porta di uscita verso l'esterno; da qui si sviluppa un corridoio che consente l'accesso sia al sedime pertinenziale, mediante scale esterne, sia ai locali destinati a centrale termica, lavanderia e ulteriore deposito.

Piano primo: vano scala interno con pianerottolo intermedio sul quale è presente l'accesso al terrazzo (in occasione del sopralluogo lo scrivente non ha potuto accedervi in quanto l'esecutata non era in possesso delle chiavi del relativo serramento); disimpegno-corridoio dal quale si accede a un servizio igienico, a una camera da letto matrimoniale e a una camera da letto; è inoltre presente un modesto disimpegno (ex antibagno).
Si rileva che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale e agli elaborati grafici progettuali.

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

Coerenze in forza della planimetria – e dell'estratto della cartografia di C.T.:

Nord: C.T. Foglio 6 part. 109, 110,106

Est: Corsello pedonale carraio identificato con la particella 101

Sud: Altra u.i. part. 108,

Ovest: C.T. Foglio 6 part. 249

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione avviene dalla via comunale Giuseppe Verdi, sino a giungere ai civici n. 14 (accesso pedonale) e n. 16 (accesso carraio), ove sono presenti i relativi cancelli.

Da qui si transita sulla particella n. 101, utilizzata quale passaggio pedonale e carraio, che consente l'accesso a un complesso residenziale costituito da villette con annesse autorimesse, fino a raggiungere l'unità immobiliare in esame.

Dalla consultazione della banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio (Catasto Terreni), la particella n. 101 risulta intestata al Comune di Gaggiano, con qualità catastale "incolto sterile".

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

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

Autorimessa

Quota intera di proprietà dell'esecutata dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria ubicata in Comune di Gaggiano fraz. San Vito in via Giuseppe Verdi civ. 14 indicata nella visura catastale mentre in loco l'accesso carraio il civico è 16 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Gaggiano

Foglio: 12

Particella:107

Sub. 2

Categoria: C/6 (Autorimessa)

Classe: 4

Consistenza: 14 mq.

Superficie catastale: 14 mq.

Rendita catastale: €. 36,15

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutata.

La presente u.i. a destinazione ordinaria raffigurata nella planimetria è un'autorimessa collocata al piano seminterrato mentre in visura catastale è indicato il piano terra.

Coerenze in forza dell'estratto della cartografia di C.T.:

Nord: U.i. particella 107 sub.1 e sub.2

Est: Particella 101

Sud: Particella 108

Ovest: C.T. Foglio 6 part. 249

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione avviene dalla via comunale Giuseppe Verdi, sino a giungere al civico n. 16 (accesso carraio).

Da qui si transita sulla particella n. 101, utilizzata quale passaggio pedonale e carraio, che consente l'accesso a un complesso residenziale costituito da villette con annesse autorimesse, fino a raggiungere l'unità immobiliare in esame.

Dalla consultazione della banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio (Catasto Terreni), la particella n. 101 risulta intestata al Comune di Gaggiano, con qualità catastale "incolto sterile".

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

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

Autorimessa

Quota intera di proprietà dell'esecutata dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria ubicata in Comune di Gaggiano fraz. San Vito in via Giuseppe Verdi civ. 14 indicata nella visura catastale mentre in loco l'accesso carraio il civico è 16 meglio identificata al C.F. come segue:

Foglio: 12

Particella:107

Sub. 3

Categoria: C/6 (Autorimessa)

Classe: 4

Consistenza: 14 mq.

Superficie catastale: 14 mq.

Rendita catastale: €. 36,15

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutata.

La presente u.i. a destinazione ordinaria raffigurata nella planimetria è un'autorimessa collocata al piano seminterrato mentre in visura catastale è indicato il piano terra.

Coerenze in forza dell'estratto della cartografia di C.T.:

Nord: U.i. particella 107 sub.1

Est: Particella 101

Sud: Particella 108

Ovest: U.i. particella 107 sub.1

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione avviene dalla via comunale Giuseppe Verdi, sino a giungere al civico n. 16 (accesso carraio).

Da qui si transita sulla particella n. 101, utilizzata quale passaggio pedonale e carraio, che consente l'accesso a un complesso residenziale costituito da villette con annesse autorimesse, fino a raggiungere l'unità immobiliare in esame.

Dalla consultazione della banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio (Catasto Terreni), la particella n. 101 risulta intestata al Comune di Gaggiano, con qualità catastale "incolto sterile".

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

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

Millesimi i Parti Comuni.

Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutata è divenuta proprietaria degli immobili di seguito meglio identificati si legge:

Alle porzioni immobiliari descritte spetta ed è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso residenziale di cui fanno parte e la quota parte indivisa pari ad 1/27 (un ventisettesimo) dei terreni pertinenziali alla villetta individuati al N.C.T. del Comune di Gaggiano frazione San Vito, con i mappali 104, 134 e 101, strada interna del complesso, tutti del foglio 12, fatta avvertenza che sul mappale 104 insiste una cabina elettrica data in uso all'E.N.E.L.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del Regolamento della comunione allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 31 ottobre 1989 n. 15715/64393 rep. a rogito notaio i di Lodi, e si impegna ad osservarlo ed a farlo osservare dai suoi aventi causa ed affittuari.

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva delle u.i. sottoposte ad esecuzione, è giustificato porle in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicate in Comune di Gaggiano
Caratteristiche della zona:

- a circa 2 Km. vi è il Municipio
- a circa 3 Km. vi è la farmacia
- a circa 2 Km. vi è la chiesa

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25-03-2026 ove l'esecutata ha permesso l'accesso.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso alla Cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate notizie in merito**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

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

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

"IPOTECA VOLONTARIA" iscritta il

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Gaggiano foglio 12 particella 107 sub.1, sub.2, sub.3.

Annotazioni

ANNOTAZIONE

Registro particolare

Tipo di atto

ANNOTAZIONE presentata il

Registro particolare

Tipo di atto:

"IPOTECA VOLONTARIA" iscritta il

Favore:

Contro:

Importo capitale:

Importo totale:

Quota intera di proprietà delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Gaggiano foglio 12 particella 107 sub.1, sub.2, sub. 3.

IPOTECA LEGALE trascritto il

Favore:

Contro:

Importo capitale:

Importo totale:

Quota intera di proprietà delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Gaggiano foglio 12 particella 107 sub.1, sub.2, sub. 3.

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

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Gaggiano foglio 12 particella 107 sub.1, sub.2, sub. 3.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 05-02-2026 il Comune di Gaggiano ha fornito la seguente documentazione:

- 19-07-1986 Pratica Edilizia Concessione Edilizia per la costruzione di due case di civile abitazione – lotto D/E corredata da relazione tecnica ed elaborati progettuali.
- 09-06-1981 Collaudo statico
- 14-11-1981 Collaudo statico
- 19-09-1987 prot. Concessione Edilizia pratica edilizia n.
- 03-06-1989 prot.n. Concessione Edilizia pratica edilizio n.
- 21-06-1990 Autorizzazione di Abitabilità

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la documentazione fornita dal Comune di Gaggiano sono state riscontrate le seguenti difformità:

U.I. 107 SUB.1

Piano terra

- In loco non risulta presente il muro divisorio in prosecuzione del setto di separazione tra i vani scala, in quanto attualmente si rileva un disimpegno aperto che mette in comunicazione la cucina, il vano scala interno, soggiorno, il servizio igienico e il vano adibito a cabina armadio. Si riscontra che il suddetto elemento murario, ormai demolito, svolgeva funzione di antibagno; conseguentemente, in assenza dello stesso, tale antibagno non è più presente.
- Nel vano adibito come cabina armadio/ripostiglio è presente una finestra mentre nell'elaborato progettuale parte integrante della C.E. è rappresentata una porta finestra,
- Diversa dimensione della finestra del servizio igienico
- Diversa conformazione del porticato esterno
- Diverse dimensioni interne ed esterne rispetto l'elaborato progettuale parte integrante della

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

C.E.

- Altezza interna rilevata 2.69m. contro i 2.70m.
- Diversa conformazione del vano scala interno
- Nel vano soggiorno è stata riscontrata la presenza della stufa a pellet di proprietà dell'esecutata con sfociante al muro perimetrale la canna fumaria non conforme alla normativa vigente.

Piano seminterrato

- Diverse dimensioni interne ed esterne rispetto all'elaborato progettuale parte integrante della
- Altezza interna dell'ampio locale è stata accertata h=2.42 m. contro i 2.20 del predetto elaborato grafico
- Lieve spostamento della porta d'accesso al vano cantina
- Diversa dimensione delle finestre
- Diversa conformazione del vano scala interno
  È presente nel pianerottolo del vano scala l'accesso all'u.i. 107 sub.2 mentre non è indicato nell'elaborato progettuale parte integrante della C.E.
- Nella zona esterna, ove nell'elaborato progettuale risultano raffigurate le due scale esterne, si precisa che lo scrivente non ha potuto accedere alle stesse né all'area pertinenziale esterna. Pertanto, le valutazioni sono state effettuate per quanto possibile da osservazione indiretta, dalla quale si rileva che la zona sottoscala appare dimensionalmente superiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale. In ragione dell'impossibilità di accesso diretto, non è stato possibile procedere a una verifica puntuale dello stato dei luoghi.

Piano primo

- Si precisa che non è stato possibile accedere al terrazzino, in quanto l'esecutata, al momento del sopralluogo, non era in grado di reperire le chiavi di accesso. Pertanto, la relativa superficie, ai fini della determinazione della superficie commerciale, è stata desunta dalle planimetrie catastali e dagli elaborati progettuali. In ragione dell'impossibilità di accesso, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi relativamente a detto terrazzino.
- Diverse dimensioni interne ed esterne rispetto l'elaborato progettuale parte integrante della
- Diversa conformazione del vano scala interno
- In loco l'antibagno, così come rappresentato nel summenzionato elaborato grafico, non è più

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

presente; al suo posto si rileva un modesto disimpegno che consente l'accesso alla camera da letto, dalla quale si accede al servizio igienico.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Milano servizio Territorio state riscontrate le medesime difformità sopraelencate oltre ad una rappresentazione non correttamente in scala

U.I. 107 SUB. 2

Piano seminterrato

Altezza interna rilevata 3.95m. nell'elaborato progettuale sopra menzionato non è individuata la sezione di detta autorimessa.

E' presente anche un modesto soppalco da rimuovere

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio di Milano, è stato accertato che la planimetria catastale presenta difformità consistenti nell'errata ubicazione della porta pedonale nel vano scala, che consente l'accesso alla presente unità immobiliare. Inoltre, nella medesima planimetria è indicata un'altezza interna pari a h = 2,40 m., a fronte di un'altezza pari a 3,95 m., rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo.

U.I. 107 SUB. 3

Diversa dimensioni interne

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Milano servizio Territorio state riscontrate la medesima difformità.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

1) incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia in sanatoria da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaggiano, per la regolarizzazione delle differenze riscontrate come peraltro l'aggiornamento delle planimetrie catastale mediante procedura DOCFA al Catasto Fabbricati.
2) Verificare i rapporti aeroilluminanti, tenuto conto delle diverse dimensioni degli infissi rilevate in loco e considerando altresì gli aggetti di gronda ai fini delle eventuali riduzioni dell'apporto aeroilluminante.
3) Verificare e all'occorrenza effettuare l'adeguamento degli impianti (idrico, fognario, riscaldamento sanitario, gas, elettrico le cui conformità non sono note allo scrivente).
4) La caldaia risulta attualmente non collegata a idonea canna fumaria con sbocco al di sopra del manto di copertura, bensì dotata di scarico in facciata; tale configurazione si pone in contrasto

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

con la normativa vigente, la quale prescrive, salvo specifiche deroghe normativamente previste, l'evacuazione dei prodotti della combustione al di sopra della copertura dell'edificio.

5) Verificare le canne fumarie e di esalazione
6) Sostituzione degli accessori sanitari: si precisa che l'impianto di idromassaggio presente nel servizio igienico al piano primo è di proprietà dell'esecutata, così come gli arredi e gli elettrodomestici presenti nell'unità immobiliare.
7) Sostituzione delle chiavi di tutti gli accessi,
8) Ripristino sia dei serramenti che delle zanzariere
9) Pulizia delle superfici e tinteggiatura
10) Ripristino/sostituzione delle porte interne
11) Demolizione del forno presente nel locale seminterrato, in quanto non è stata accertata la conformità dello stesso e risulta in potenziale contrasto con la normativa regionale vigente.
12) Verifica del manto di copertura ed eventuale manutenzione/sostituzione
13) Verificare ed eventuale fornitura e posa di isolante nel sottotetto visto che nella camera da letto con accesso al terrazzino al piano primo vi erano segni di muffe e umidità
14) Nella zona seminterrato (locale-sottoscala-loc. dep) nei muri interni vi erano alcuni segni di umidità di risalita
15) Si ritiene necessario interessare tutti i proprietari delle unità immobiliari con accesso dai civici nn. 14 e 16, in quanto l'area di camminamento e carrabile interna, identificata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio di Milano al Catasto Terreni con la particella n. 101, risulta intestata al Comune di Gaggiano. Tuttavia, dal regolamento condominiale richiamato nell'atto trascritto in data 30/11/1989 (Reg. Gen. n. 11799 – Reg. Part. n. 9045), emerge che la medesima particella n. 101 è qualificata quale bene comune, in quanto destinata a sede stradale interna ed oggetto di comproprietà pro quota tra gli aventi titolo, per una quota indivisa pari a 1/27.
16) Nell'u.i. 107 sub.2 è presente una condotta di scarico che non è noto allo scrivente a quale impianto sia collegato se all'u.i. 107 sub.1 o quella del confinante, pertanto si consiglia di verificare come peraltro la pompa immersione ubicata al termine di corridoio esterno al piano seminterrato ove vi è l'accesso al locale centrale termica

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal

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

vendevano alla sig. ra

che acquistava la quota intera di proprietà sia delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Gaggiano foglio 12 particella 107 sub.1, sub.2, sub.3 che la quota di 1/27 delle parti comuni.

Quadro D:

TRATTASI DELLA PIENA PROPRIETA' DELLE SEGUENTI PORZIONI IMMOBILIARI: IN COMUNE DI GAGGIANO, FRAZIONE SAN VITO, VIA VERDI N. 14: - VILLETTA CON AREA PERTINENZIALE A GIARDINO, A DUE PIANI FUORI TERRA CON SOTTOSTANTE SEMINTERRATO, AI QUALI SI ACCEDE A MEZZO SCALA INTERNA, COMPOSTA DA TRE LOCALI OLTRE AI SERVIZI AL PIANO PRIMO, TRE LOCALI E SERVIZIO AL PIANO RIALZATO E DA DUE LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO, CON ANNESSI DUE BOXES RISPETTIVAMENTE AL PIANO RIALZATO ED AL PIANO SEMINTERRATO. LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO RISULTANO CENSITE AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME SEGUE: - FOGLIO 12 (DODICI), MAPPALE 107 (CENTOSETTE), SUB. 1 (UNO), VIA GIUSEPPE VERDI N. 14 N. 16, PIANO S1-T-1,CAT. A/7, CL. 3, VANI 9 (NOVE), R.C. EURO 859,90 (OTTOCENTOCINQUANTANOVE VIRGOLA NOVANTA); -FOGLIO 12 (DODICI), MAPPALE 107 (CENTOSETTE), SUB. 2 (DUE), VIA GIUSEPPE VERDI N. 14, PIANO T,CAT. C/6, CL. 4, MQ. 37 (TRENTASETTE), R.C. EURO 95,54 (NOVANTACINQUE VIRGOLA CINQUANTAQUATTRO); - FOGLIO 12 (DODICI), MAPPALE 107 (CENTOSETTE), SUB. 3 (TRE), VIA GIUSEPPEVERDI N. 14, PIANO T, CAT. C/6, CL. 4, MQ. 14 (QUATTORDICI), R.C. EURO 36,15 (TRENTASEI VIRGOLA QUINDICI). CONFINI A CORPO: ALTRA PROPRIETA', RAGIONI AI MAPPALI 101 E 108 TUTTI DEL FOGLIO 12, ALTRA PROPRIETA'. ALLE PORZIONI IMMOBILIARI DESCRITTE SPETTA ED E' COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DI CUI FANNO PARTE E LA QUOTA PARTE INDIVISA PARI AD 1/27 (UN VENTISETTESIMO) DEI TERRENI PERTINENZIALI ALLA VILLETTA INDIVIDUATI AL N.C.T. DEL COMUNE DI GAGGIANO FRAZIONE SAN VITO, CON I MAPPALI 104, 134 E 101, STRADA INTERNA DEL COMPLESSO, TUTTI DEL FOGLIO 12, FATTA AVVERTENZA CHE SUL MAPPALE 104 INSISTE UNA CABINA ELETTRICA DATA IN USO ALL'E.N.E.L.. SI PRECISA CHE

Precedenti proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA"

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

Vendevano ai sig. ri

che acquistavano ciascuno la quota di 1/2 di proprietà sia delle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Gaggiano foglio 12 particella 107 sub.1, sub.2, sub.3 che la quota di 1/27 delle parti comuni.

Quadro D:

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso residenziale e la quota parte indivisa pari a 1/27 dei terreni pertinenziali alla villetta individuati al N.C.T. del Comune di Gaggiano frazione San Vito, con i mappali 104, 134 e 101, strada interna del complesso, tutti del foglio 12, fatta avvertenza che sul mappale 104 insiste una cabina elettrica data in uso all'E.N.E.L..

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

- 19-07-1986 Pratica Edilizia Concessione Edilizia per la costruzione di due case di civile abitazione – lotto D/E corredata da relazione tecnica ed elaborati progettuali.
- 09-06-1981 Collaudo statico
- 14-11-1981 Collaudo statico
- 19-09-1987 prot. Concessione Edilizia pratica edilizia n.
- 03-06-1989 prot.n. Concessione Edilizia pratica edilizio n.
- 21-06-1990 Autorizzazione di Abitabilità

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 107

1. Tipo mappale con frazionamento n. 144560/88, mediante il quale venivano interessate diverse particelle, tra cui la particella n. 101; da tale aggiornamento catastale sono state generate ulteriori particelle, tra cui la n. 107, sulla quale risultano censite le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.
2. Variazione d'ufficio in atti dal 18/03/1989, relativa al tipo mappale n. 144560/88 (n. 144560.1/1988). Dalla visura catastale, nelle annotazioni, si riscontra la seguente dicitura: "COMPRENDE I NUM. 235, 228, 227 FG. 6 E 100, 102, 103, 106 FG. 12; VARIA COL NUM. 104 E CON LE ACQUE FG. 12". Pertanto, non è stato possibile accertare se la gestione e/o

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

modifica delle acque sia avvenuta previa autorizzazione dell'Autorità demaniale competente (nell'ipotesi di acque pubbliche) ovvero del soggetto gestore (nell'ipotesi di acque private)

3. Frazionamento in atti dal 12/09/1987 (n. 1685), che ha interessato la particella originaria n. 1 (impianto) e ha dato origine, tra le altre, alla particella n. 101.

Catasto Fabbricati

U.i. 107 sub.1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 23/05/2001 Pratica n. 515711 in atti dal 23/05/2001 REVISIONE CLASSAMENTO CONVENZIONE (n. 22413.1/2001).
- VARIAZIONE del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 FIN.98/99 (n. C00508.1/1999)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1989 così indicato nella visura catastale)

U.i. 107 sub.2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 FIN.98/99 (n. C00508.1/1999)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1989 così indicato nella visura catastale)

U.i. 107 sub.3

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 FIN.98/99 (n. C00508.1/1999)
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1989 così indicato nella visura catastale)

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

In data 25-03-2026 lo scrivente ha potuto accedere nell'u.i. oggetto di stima ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione, si vuol precisare che la superficie sia della porzione del marciapiede di ovest come peraltro del sedime sono state determinate dalla planimetria catastale che dalla visura catastale poiché dette zone non sono state possibile accedervi come peraltro il terrazzo al piano primo

ABITAZIONE TIPO VILLINO -U.I. 107 SUB.1

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Sedime di pertinenza circa	390,00	390,00	0,10	39,00	
PIANO RIALZATO					
Portico e marciapiede perimetrale	50,26	50,70	0,30	15,21	
Ingresso-soggiorno-dis-cucina	41,20	50,05	1,00	50,05	Nord-Est-Ovest
Servizio igienico	3,4	4,7	1,00	4,7	Ovest
Vano (cabina)	8,86	10,76	1,00	10,76	Ovest
Vano scala	4,25	5,34	1,00	5,34	
PIANO PRIMO					
Vano scala	3,52	4,88	1,00	4,88	
Terrazzino	25,20	25,20	0,20	5,04	
Disimpegno	3,64	4,1	1,00	4,1	
Servizio igienico	6,82	8,97	1,00	8,97	Nord
Camera da letto matrimoniale	12,37	15,8	1,00	15,8	Nord
Camera da letto singola	11,8	14,8	1,00	14,8	Est
Terrazzino/Balcone	8,6	8,6	0,20	1,72	
Servizio igienico	4,21	5,57	1,00	5,57	Est
Camera da letto	11,09	13,48	1,00	13,48	Est
PIANO INTERRATO					
Locale e vano cantina e disimpegno sottoscala	44,57	56,52	0,20	11,30	
Vano scala	1,66	2,22	0,20	0,44	
Corridoio esterno	3,39	3,90	0,20	0,78	
Loc. Centrale termica	7,68	9,70	0,20	1,94	
Totale				**213,89**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Copertura: a falde
Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano rialzato h= 2,69 m.
Piano primo h= 2,70 m.
Piano interrato h= 2,20m /2.42m.

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

ABITAZIONE DI TIPO VILLINO

Piano rialzato

Soggiorno, disimpegno, cucina,
Pavimentazione Interna: Parquet
Condizioni: mediocri

Cucina
Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.00m.

Servizi igienici
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: normali
Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica parzialmente

Vano
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: normali

Vano scala
Pedate in serizzo
Condizioni: normali

Porticato e marciapiede perimetrale Pavimentazione piastrelle in cemento cotto
Condizioni: mediocri

Piano primo

Camere da letto, disimpegno,
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri

Servizio igienico attiguo al vano scala
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri
Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.00m.

Servizio igienico con accesso dalla camera da letto
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri
Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.00m.

Vano scala
Pedate in serizzo
Condizioni: normali

Terrazzino
(non è stato possibile accedere)

Terrazzino con accesso dalla camera da letto
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri

Piano seminterrato

Vano, disimpegno, sottoscala, loc. dep. – Centrale Termica
Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri
Nei muri interni alcuni segni di umidità di risalita

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

Infissi esterni: Porta d'ingresso tipo blindato
Condizioni: mediocri
Finestre e porte finestre in legno doppio vetro con zanzariere e persiane
Condizioni: mediocri

Infissi interni: Porte in legno
Condizioni: mediocri

Servizio igienico al piano rialzato attrezzato da sanitari (water, lavabo, doccia) e rubinetterie
Condizioni: mediocri

Servizio igienico al piano primo attiguo al vano scala attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, (impianto idromassaggio di proprietà dell'esecutata) e rubinetterie
Condizioni: mediocri

Servizio igienico al piano primo accesso dalla camera da letto attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie
Condizioni: mediocri

Impianto elettrico: presente da verificare la conformità

Impianto a Gas: presente da verificare la conformità

Impianto termico: presenti termosifoni e relativa caldaia

Impianto idrico: presente da verificare la conformità

Impianto fognario: presente da verificare la conformità

Impianto di condizionamento/climatizzazione: presente da verificare la conformità della predisposizione escluso motori e split di proprietà dell'esecutata

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE secondo semestre 2025" dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo villino stato ottimo 2.500,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

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

Abitazione tipo villino	mq. 213,89	superfici commerciali parametrate (SCP)				
	mq. 213,89					
valore medio (Vm) al nuovo	€ 2.500,00 /mq.					
coefficiente di piano edifici senza ascensore						1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)						0,65
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate						0,80

Vm		cp		cE+cQ+cM		cA		SCP		
€ 2.500,00	*	1,00	*	0,65	*	0,80	*	213,89	=	€ 278.057,00
								VALORE DEFINITO		**€ 278.057,00**
								VALORE ARROTONDATO		**€ 278.060,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€. 278.060,00 (duecento settantotto mila sessanta/00 euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 41.709,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna**.
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€.1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 2.500,00**

➢ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 232.851,00 (duecento trentadue mila ottocento cinquantuno/00 euro)**

AUTORIMESSA – U.I. 107 SUB.2

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO SEMINTERRATO					
Autorimessa	33,25	38,74	1,00	38,74	Est
Scivolo carraio	20,32	21,52	0,10	2,15	
Totale				**40,89**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Copertura: a falde
Altezza interna dei locali: Piano seminterrato h= 3.95m.

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

AUTORIMESSA

Piano Interrato
Autorimessa

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri

Infissi esterni: Porta basculante in lamiera per l'autorimessa
Condizioni: normali

Infissi interni: Porta rei
Condizioni: normali

Impianto elettrico: presente da verificare la conformità

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE secondo semestre 2025" dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato nel valore massimo dell'autorimessa 1.300,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Autorimessa	mq. 40,89	superfici commerciali parametrate (SCP)						
	mq. 40,89							
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.300,00 /mq.							
coefficiente di piano edifici senza ascensore								1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)								0,65
coefficienti aggiuntivi (cA): non è nota effettivamente l'altezza interna dagli elaborati progettuali pertanto avviene un abbattimento per questo motivo								0,60
Vm		**cp**		**cE+cQ+cM**		**cA**	**SCP**	
€ 1.300,00	*	1,00	*	0,65	*	0,60	* 40,89 =	€ 20.731,23
							VALORE DEFINITO	**€ 20.731,23**
							VALORE ARROTONDATO	**€ 20.730,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€. 20.730,00 (ventimila settecento trenta/00 euro).**

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

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 3.109,50**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€.1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.500,00**

➢ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 15.120,50 (quindici mila cento venti/50 euro)**

AUTORIMESSA – U.I. 107 SUB.3

Descrizione	Superificie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO SEMINTERRATO					
Autorimessa	16,30	18,98	1,00	18,98	Est
Scivolo carraio	19,75	21,32	0,10	2,13	
Totale				**21,11**	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.
Copertura: a falde
Altezza interna dei locali: Piano seminterrato h= 2.40 m.

AUTORIMESSA

Piano Interrato
Autorimessa

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: mediocri
Infissi esterni: Porta basculante in lamiera per l'autorimessa
Condizioni: normali
Infissi interni: Porta rei
Condizioni: normali
Impianto elettrico: presente da verificare la conformità

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione

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

finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE secondo semestre 2025" dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato nel valore massimo dell'autorimessa 1.300,00 €/mq; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Autorimessa	mq. 21,11	superfici commerciali parametrate (SCP)
	mq. 21,11	
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.300,00 /mq.	
coefficiente di piano edifici senza ascensore		1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)		0,65
coefficienti aggiuntivi (cA): Diverse dimensioni interne		0,75

Vm		cp		cE+cQ+cM		cA		SCP		
€ 1.300,00	*	1,00	*	0,65	*	0,75	*	21,11	=	€ 13.378,46

VALORE DEFINITO	**€ 13.378,46**
VALORE ARROTONDATO	**€ 13.380,00**

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€. 13.380,00 (tredici mila trecento ottanta/00 euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 2.007,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€.1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.000,00**

➢ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 9.373,00 (nove trecento settanta tre/00 euro)**

Considerato che dagli atti di compravendita, ed in particolare dall'atto trascritto in data 30/11/1989 (Reg. Gen. n. 11799 – Reg. Part. n. 9045), cui risulta allegato il regolamento condominiale, lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha richiesto all'esecutata il nominativo dell'amministratore del condominio.

L'esecutata ha dichiarato l'assenza di un amministratore formalmente nominato, precisando che alcune funzioni gestionali vengono svolte direttamente da taluni condomini. La stessa ha inoltre fornito il recapito di

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

uno di essi, successivamente contattato dallo scrivente al fine di acquisire informazioni in merito alla posizione economica del condominio.

Il condomino, qualificatosi quale soggetto svolgente funzioni analoghe a quelle di amministratore, ha dichiarato che le spese condominiali vengono gestite in forma diretta tra i partecipanti e, con successiva comunicazione a mezzo posta elettronica, ha fornito le seguenti indicazioni:

Come da sua richiesta Le trasmetto quanto segue:

1. Posizione contabile

Nessuna situazione economica relativa agli ultimi 2 esercizi riferita alle unità Immobiliari della sig.ra Pavan Yvonne.

Nessuna posizione debitoria e creditoria.

2. Spese di gestione

La spesa annua complessiva di gestione del condominio è pari a euro 100,00

I criteri di ripartizione vengono suddivisi non a millesimi, ma ad unità immobiliari.

3. Spese straordinarie

Ad oggi non vi sono spese straordinarie preventivate.

Cordiali saluti

Pavia 04/04/2026

L'ausiliario del Giudice

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