

CONCLUSIONI**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Inverno e Monteleone, via Cavour n. 27
Costituito da un edificio residenziale, distribuito su due piani fuori terra. Al piano terra si trova un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un locale utilizzato in modo improprio come bagno, un porticato esterno in corrispondenza della porta di ingresso ed un box auto comunicante con l'abitazione. Al piano primo si trovano tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi. Sono presenti collegamenti verticali interni ed un'area esterna esclusiva. Si rileva inoltre un piccolo ripostiglio, sopra il vano scale. Identificato come segue in catasto:

- Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 2; Particella: 1289; Subalterno: 2; Categoria: A/7; Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani; Superficie Catastale: 125 mq (Totale: escluse aree scoperte: 121 mq), Rendita: 335,70 €.
- Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 2; Particella: 1289; Subalterno: 3; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 17 mq; Superficie Catastale: 20 mq, Rendita: 28,97 €.
- Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 2; Particella: 1289; Subalterno: 1; Bene comune non censibile.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
 - [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
- in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2009 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 1807, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 5504/3112 del 16/01/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
Regime Patrimoniale: separazione dei beni

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Atti di asservimento urbanistico:**

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/11/1977 - Registro Particolare 5754 Registro Generale 7352, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1881/1034 del 11/11/1977, ATTO TRA VIVI - VENDITA E SERVITU'. La nota rimane a favore del Sig. [redacted] contro il Sig. [redacted]. Ha per oggetto il Mapp. 265/c, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Viene menzionata la previsione di destinare a strada una porzione di terreno. La nota attiene altresì ad una compravendita che si colloca in periodo anteriore al ventennio ipocatastale.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/1992 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 3672, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 15385 del 17/02/1992, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. La nota rimane a favore del [redacted] contro, tra gli altri, il Sig. [redacted]. Riguarda il Mapp. 265, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Ha come oggetto una servitù di elettrodotto.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2005 - Registro Particolare 11764 Registro Generale 21864, Pubblico ufficiale PROVINCIA DI PAVIA Repertorio 493/7272 del 28/02/2005, ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA. La nota rimane a favore di [redacted] contro il Sig. [redacted]. Riguarda il

██████████ * ██████████
██████████
██████████

- Mapp. 265, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Ha come oggetto una servitù di elettrodotto.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2006 - Registro Particolare 4601 Registro Generale 8571, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 27028/13498 del 06/03/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. La nota rimane a favore del Comune di Inverno e Monteleone contro il Sig. ██████████ Riguarda i Mapp. 1140 e 1142, identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Ha come oggetto una convenzione edilizia.

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2006 - Registro Particolare 3705 Registro Generale 17051, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 2651/1587 del 09/06/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ contro il ██████████ Ha ad oggetto i Mapp. 1142 e 1140, identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Si richiama Annotazione n. 2839 del 26/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) con cui i Sub. 2, 3, 1 sono oggetto di restrizione dei beni.
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2011 - Registro Particolare 2372 Registro Generale 11715, Pubblico ufficiale CICCARIELLO RAFFAELE Repertorio 6797/5173 del 22/06/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota rimane a favore di ██████████ contro i Sig.ri ██████████ e ██████████ Riguarda i Sub. 2, 3, 1 pignorati. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte.
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2018 - Registro Particolare 3355 Registro Generale 17745, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 2472/7918 del 16/10/2018, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ contro il Sig. ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà. Ha ad oggetto, tra gli altri, i Sub. 2 e 3 pignorati. All'interno del fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la presenza dell'avviso al creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una relazione preliminare, presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data 28/08/2025 parte precedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art. 498 C.p.c..
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2019 - Registro Particolare 1829 Registro Generale 10223, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 269 del 06/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ contro il Sig. ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà. Ha ad oggetto, tra gli altri, i Sub. 2 e 3 pignorati. All'interno del fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la presenza dell'avviso al creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una relazione preliminare, presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data 28/08/2025 parte precedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art. 498 C.p.c..
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2019 - Registro Particolare 1975 Registro Generale 10912, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2823/2016 del 16/11/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ DI ██████████ E ██████████ contro il Sig. ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà. Ha ad oggetto i Sub. 2, 3, 1 pignorati. All'interno del fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la presenza dell'avviso al creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una relazione preliminare, presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data 28/08/2025 parte precedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art. 498 C.p.c..

ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2022 - Registro Particolare 1501 Registro Generale 7768, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3474/7922 del 21/04/2022, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà. Ha ad oggetto, tra gli altri, i Sub. 2 e 3 pignorati. All'interno del fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la presenza dell'avviso al creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una relazione preliminare, presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data 28/08/2025 parte procedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art. 498 C.p.c..

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2025 - Registro Particolare 3502 Registro Generale 5162, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1853 del 05/03/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 2 e 1	Subalterno 3	TOTALE
	€ 101.402,78	€ 8.433,44	€ 109.836,22
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 98.702,78	€ 8.233,44	€ 106.936,22
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 83.897,36	€ 6.998,43	€ 90.895,79

[REDACTED]



TRIBUNALE DI PAVIA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Numero di ruolo generale: **RGE 96/2025**



Esecuzione Immobiliare promossa da:



[REDACTED]



Contro



[REDACTED]



18/09/2025



██████████



Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ██████████ 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 08/05/2025:



La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	6
Descrizione sommaria	8
Attuali e precedenti proprietari	9
Vincoli ed oneri giuridici	10
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	16
Descrizione analitica dei beni	19
Valutazione complessiva dei beni	21
Conclusioni	29



Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Comune di Inverno e Monteleone (PV), Via Mazzini snc, Piano T-1, identificato al N.C.E.U. alla Sez. Urb. A, foglio 2, part. 1289, sub. 2, cat. A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Comune di Inverno e Monteleone (PV), Via Mazzini snc, Piano T, identificato al N.C.E.U. alla Sez. Urb. A, foglio 2, part. 1289 sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 28,97;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Comune di Inverno e Monteleone (PV), Vin Mazzini snc, Piano T, identificato al N.C.E.U. alla Sez. Urb. A, foglio 2, part. 1289, sub. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE - Partita speciale A;"

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

CATASTO FABBRICATI**A. Unità Residenziale**

Ubicazione: Comune di Inverno e Monteleone, via Cavour n. 27 (si precisa che l'indicazione riportata nella visura e nella scheda catastale restituisce via Mazzini SNC).

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in regime di separazione dei beni e, per la quota di 1/2, [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

██████████
██████████
██████████
Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 2; Particella: 1289; Subalterno: 2;
Categoria: A/7; Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani; Superficie Catastale: 125 mq
(Totale: escluse aree scoperte: 121 mq), Rendita: 335,70 €.

Coerenze da nord (Piano terra): Catasto Terreni Sez. A Fg. 2 Mapp. 1287, Catasto
Fabbricati Sez. A Fg. 2 Mapp. 1289 Sub. 3, Sub. 1. Catasto Terreni Sez. A Fg. 2 Mapp.
1288.

Coerenze da nord (Piano primo): Catasto Terreni Sez. A Fg. 2 Mapp. 1287, Catasto
Fabbricati Sez. A Fg. 2 Mapp. 1289 Sub. 3 (in proiezione al piano terra), Sub. 1.
Catasto Terreni Sez. A Fg. 2 Mapp. 1288.

B. Box auto

Ubicazione: Comune di Inverno e Monteleone, via Mazzini n. 27.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, ██████████ il
██████████ C.F.: ██████████ in regime di separazione dei beni e, per la
quota di 1/2, ██████████ il ██████████ C.F.:
██████████ in regime di separazione dei beni.

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 2; Particella: 1289; Subalterno: 3;
Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 17 mq; Superficie Catastale: 20 mq, Rendita:
28,97 €.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Sez. A Fg. 2 Mapp. 1287, Catasto Fabbricati Sez.
A Fg. 2 Mapp. 1289 Sub. 1, Sub. 2.

C. Bene comune non censibile

Ubicazione: Comune di Inverno e Monteleone, via Mazzini n. 27.

Catasto: Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 2; Particella: 1289; Subalterno: 1;
Bene comune non censibile.

Coerenze da nord: Catasto Terreni Sez. A Fg. 2 Mapp. 1287, Sez. A Fg. 3 Mapp.
206, Sez. A Fg. 2 Mapp. 1138, Mapp. 1288, Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 2 Mapp.
1289 Sub. 2, Sub. 3.

Il bene è costituito da un edificio residenziale, distribuito su due piani fuori terra. Al piano terra si trova un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un locale utilizzato in modo improprio come bagno, un porticato esterno in corrispondenza della porta di ingresso ed un box auto comunicante con l'abitazione. Al piano primo si trovano tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi. Sono presenti collegamenti verticali interni ed un'area esterna esclusiva. Si rileva inoltre un piccolo ripostiglio, sopra il vano scale.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 25/07/2025, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene appariva occupato da dai Sig.ri Molino Stefano e Mannarino Barbara in forza di contratto di locazione, della tipologia 4+4, registrato il 02/09/2021 con numero di Prot. 21090217455642618 al n. 005994 serie 3T con codice identificativo TNZ21T005994000RI.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Inverno e Monteleone. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 18 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 33 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 1.489 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 9,61 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, farmacia ed istituto bancario.

Attuali e precedenti proprietariAttuale proprietario:

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

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

- [REDACTED] Sede CHIGNOLO PO (PV) C.F.: 02043190186
- [REDACTED] (Mapp. 1142 e 1140, identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati)
- COMUNE DI INVERNO E MONTELEONE Sede INVERNO E MONTELEONE (PV) C.F.: 00484170188 (Mapp. 1142, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati)

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/03/2006 - Registro Particolare 4602 Registro Generale 8572, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27028/13498 del 06/03/2006, ATTO TRA VIVI - PERMUTA. Il Comune di Inverno e Monteleone cede la proprietà del Mapp. 1142, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati, al Sig. [REDACTED]
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/2006 - Registro Particolare 4603 Registro Generale 8573, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27030/13499 del 06/03/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. [REDACTED] acquisisce i beni dal Sig. [REDACTED] Riguarda i Mapp. 1142 e 1140, identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati.

██████████
██████████
██████████
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2009 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 1807, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 5504/3112 del 16/01/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. I Sig.ri ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ comprano i Sub. 2, 3, 1 pignorati da ██████████ ██████████

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

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

Atti di asservimento urbanistico:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/11/1977 - Registro Particolare 5754 Registro Generale 7352, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 1881/1034 del 11/11/1977, ATTO TRA VIVI - VENDITA E SERVITU'. La nota rimane a favore del Sig. ██████████ ██████████ contro il Sig. ██████████ ██████████ Ha per oggetto il Mapp. 265/c, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Viene menzionata la previsione di destinare a strada una porzione di terreno. La nota attiene altresì ad una compravendita che si colloca in periodo anteriore al ventennio ipocatastale.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/1992 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 3672, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 15385 del 17/02/1992, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. La nota rimane a favore del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ contro, tra gli altri, il Sig. ██████████ ██████████ Riguarda il Mapp. 265, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Ha come oggetto una servitù di elettrodotto.

██████████
██████████

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2005 - Registro Particolare 11764 Registro Generale 21864, Pubblico ufficiale PROVINCIA DI PAVIA Repertorio 493/7272 del 28/02/2005, ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA. La nota rimane a favore di ██████████ contro il Sig. ██████████ Riguarda il Mapp. 265, identificativo catastale soppresso, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Ha come oggetto una servitù di elettrodotto.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2006 - Registro Particolare 4601 Registro Generale 8571, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 27028/13498 del 06/03/2006, ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. La nota rimane a favore del Comune di Inverno e Monteleone contro il Sig. ██████████ Riguarda i Mapp. 1140 e 1142, identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Ha come oggetto una convenzione edilizia.

Altre limitazioni d'uso:

non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2006 - Registro Particolare 3705 Registro Generale 17051, Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 2651/1587 del 09/06/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Tale iscrizione rimane a favore di ██████████ contro il ██████████ Ha ad oggetto i Mapp. 1142 e 1140, identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati, tra gli altri, i beni pignorati. Si richiama Annotazione n. 2839 del 26/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) con cui i Sub. 2, 3, 1 sono oggetto di restrizione dei beni.

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2011 - Registro Particolare 2372 Registro Generale 11715, Pubblico ufficiale CICCARIELLO RAFFAELE Repertorio 6797/5173 del 22/06/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE

██████████ GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota rimane a favore di ██████████
██████████ contro i Sig.ri ██████████ e ██████████ Riguarda i
Sub. 2, 3, 1 pignorati. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato
all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione
fa parte.

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2018 - Registro Particolare 3355 Registro
Generale 17745, Pubblico ufficiale ██████████
Repertorio 2472/7918 del 16/10/2018, IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di ██████████
██████████ contro il Sig. ██████████ per la quota di 1/2 di
proprietà. Ha ad oggetto, tra gli altri, i Sub. 2 e 3 pignorati. All'interno del
fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la presenza dell'avviso al
creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una relazione preliminare,
presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data 28/08/2025 parte
precedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art. 498 C.p.c..

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2019 - Registro Particolare 1829 Registro
Generale 10223, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 269 del 06/02/2019,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane
a favore di ██████████ contro il Sig. ██████████
██████████ per la quota di 1/2 di proprietà. Ha ad oggetto, tra gli altri, i Sub. 2 e 3
pignorati. All'interno del fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la
presenza dell'avviso al creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una
relazione preliminare, presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data
28/08/2025 parte precedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art.
498 C.p.c..

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2019 - Registro Particolare 1975 Registro
Generale 10912, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2823/2016
del 16/11/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale

██████████

ASTE
GIUDIZIARIE

iscrizione rimane a favore di ██████████ DI ██████████ E ██████████

██████████ contro il Sig. ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà. Ha ad oggetto i Sub. 2, 3, 1 pignorati. All'interno del fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la presenza dell'avviso al creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una relazione preliminare, presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data 28/08/2025 parte procedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art. 498 C.p.c..

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2022 - Registro Particolare 1501 Registro

Generale 7768, Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ ██████████

Repertorio 3474/7922 del 21/04/2022, IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO. Tale iscrizione

rimane a favore di ██████████ contro il Sig. ██████████

██████████ per la quota di 1/2 di proprietà. Ha ad oggetto, tra gli altri, i Sub. 2 e 3

pignorati. All'interno del fascicolo del procedimento non era stata ravvisata la

presenza dell'avviso al creditore iscritto. Pertanto, lo scrivente a depositare una

relazione preliminare, presso il fascicolo telematico, in data 16/07/2025. In data

28/08/2025 parte procedente ha depositato l'avviso al creditore ai sensi dell'art.

498 C.p.c..

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2025 - Registro Particolare 3502 Registro

Generale 5162, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1853 del

05/03/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di

pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di

██████████ contro ██████████ e ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE

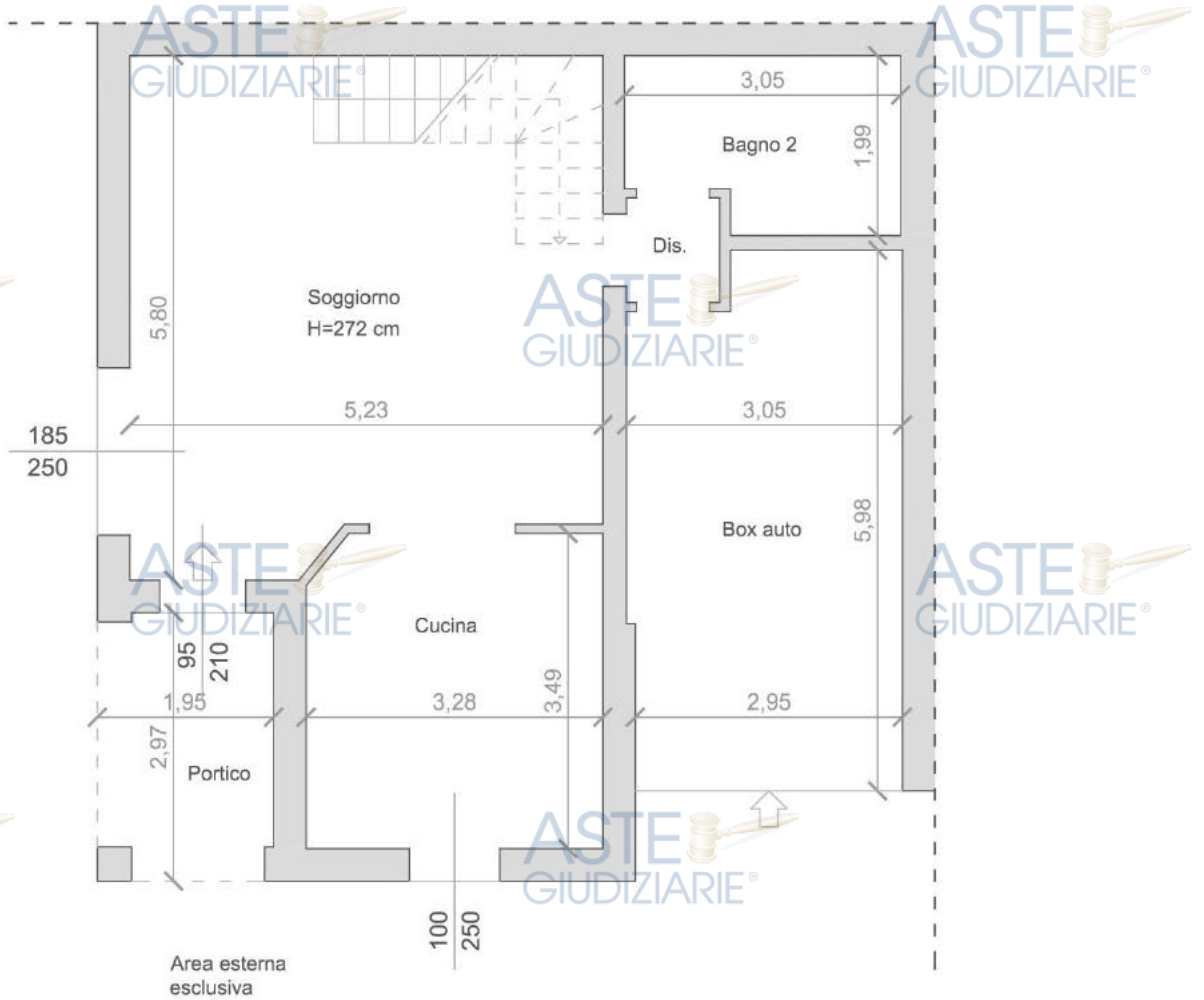
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

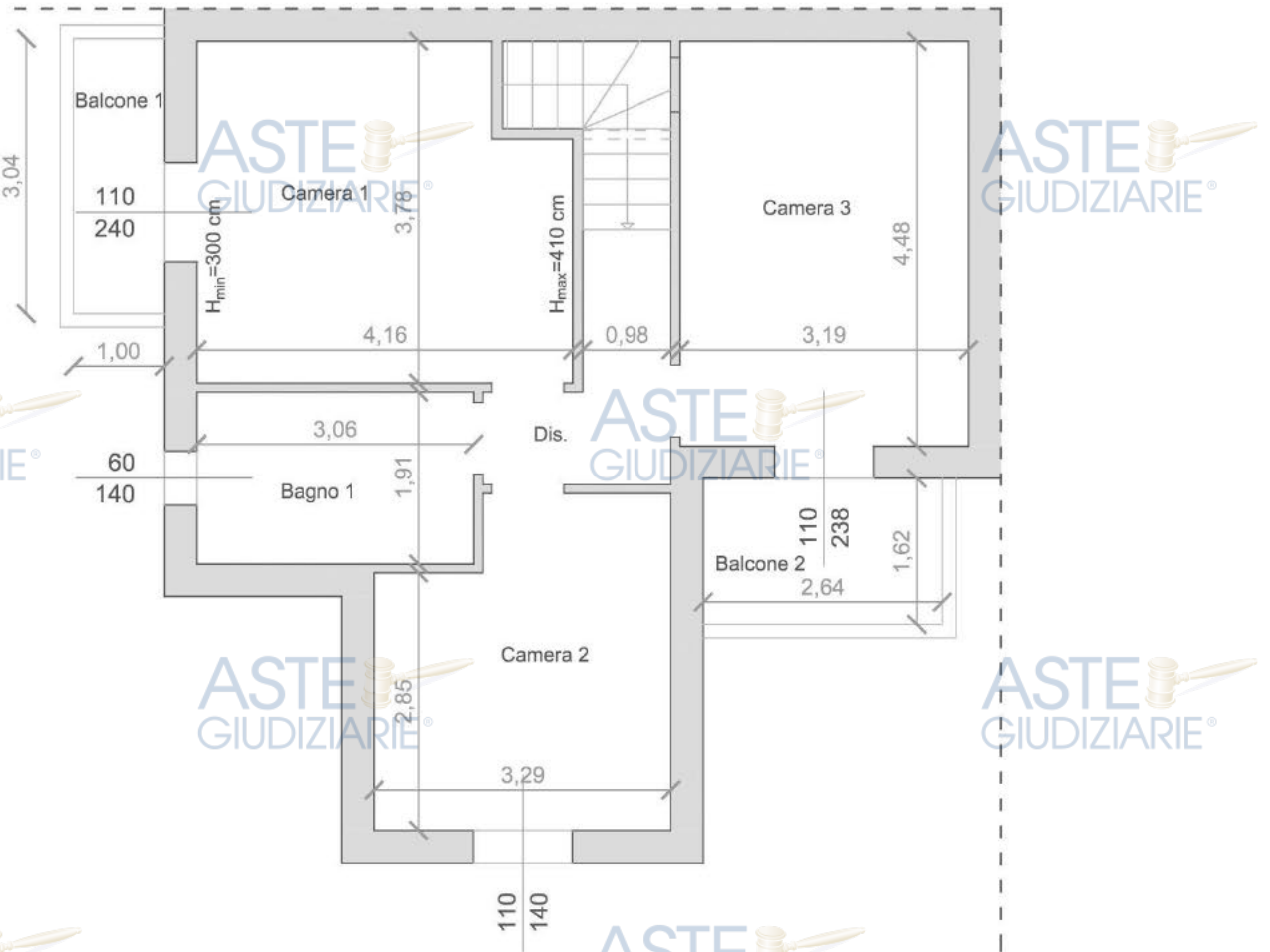
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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



Fot. 1 - Pianta Piano terra



Fot. 2 - Pianta Piano primo

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**Conformità urbanistico-edilizia**

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

Pratica DIA 795/2006

- Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia n. 795 Prot. 0858 del 07/03/2006
- Istanza di voltura della pratica dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] del 24/05/2006, protocollato in data 05/05/2006 n. 1628 e successivo trasferimento di Dichiarazione Inizio Attività
- Nomina del Direttore Lavori del 24/04/2006, protocollata il 05/05/2006 n. 1628
- Richiesta di integrazione documentale del 27/01/2012

Sono presenti elaborati grafici

La pratica riguarda le opere di urbanizzazione del comparto soggetto a P.L., il cui piano attuativo è stato approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 18/03/2005.

Pratica Permesso di Costruire 827/2007

- Domanda di Permesso di Costruire del 29/03/2007 prot. 889, provvista di relazione sanitaria, relazione tecnica, dichiarazione di conformità, calcoli planivolumetrici, atto di convenzione di vincolo edificatorio per edificazione a distanza inferiore a 5 m dal confine, relazione geologica, relazione tecnica ex L. 10/91, relazione descrittiva
- Permesso di Costruire Prot. 2722 del 17/10/2007
- Comunicazione di Inizio lavori del 19/10/2007 prot. 2747
- Comunicazione di Ultimazione Lavori Totale del 05/05/2008
- Certificato di Collaudo del 05/05/2008

[REDACTED]

Dichiarazione di conformità Impianto elettrico del 12/05/2008 prot. 1499

- Dichiarazione di conformità impianto gas del 17/05/2008 prot. 1559
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 17/05/2008 prot. 1560
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario del 17/05/2008 prot. 1561
- Dichiarazione di conformità dei lavori del 25/02/2009
- Certificato di Collaudo finale delle opere eseguite del 25/02/2009
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità del 28/02/2009 prot. 669
- Certificato di agibilità del 27/03/2010 prot. 1106

Sono presenti elaborati grafici

La pratica riguarda l'edificazione di tre ville unifamiliari.

Pratica DIA 858/2007 di variante

- Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia n. 858 Prot. 3267 del 12/12/2007

Sono presenti elaborati grafici

La pratica riguarda la variante alla pratica P.d.C. n. 827/2007

Il C.T.U., a seguito della disamina della documentazione sopra riportata, ha provveduto ad inoltrare al Comune, in data 17/07/2025, una comunicazione volta a richiedere copia della convenzione, copia della scrittura privata afferente alla cessione delle aree ed alla voltura della pratica in essere ed un aggiornamento in merito allo stato delle fidejussioni correlate alla convenzione. Veniva altresì richiesto un approfondimento in merito alle opere di urbanizzazione, realizzate mediante DIA 795/2006. Veniva specificato che, nel fascicolo, è presente una domanda di integrazione documentale del 27/01/2012, con cui il Comune chiedeva di comunicare la data di ultimazione dei lavori delle urbanizzazioni o eventualmente la dichiarazione dello stato di avanzamento dei lavori entro il 06/04/2009, additato come termine di efficacia della pratica. Tale documentazione non era presente nei documenti inoltrati.

In data 24/07/2025 il Comune rispondeva inoltrando:

[REDACTED] la convenzione del 06/03/2006 n. 27028 di rep., n. 13498 di racc.;

- certificato di collaudo del 20/12/2012
- Verbale di deliberazione della giunta comunale n. 19 del 09/03/2013 con cui l'Ente approvava le risultanze del collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, autorizzava lo svincolo delle polizze fidejussoria, prendeva in consegna le opere di urbanizzazione in oggetto.

Dall'analisi della pratica edilizia, confrontata con lo stato dei luoghi rilevato, emerge una sostanziale corrispondenza dello stato distributivo, eccezion fatta per il bagno cieco al piano terra, in quanto il progetto prevedeva un ripostiglio in sua vece. Tale locale dovrà pertanto essere ricondotto alla propria funzione autorizzata dal Comune. Permane una minima differenza tra le dimensioni registrate durante il rilievo e lo stato di variante che non ledono il rispetto dei rapporti aeroilluminanti. Si rileva inoltre la presenza di un piccolo ripostiglio collocato sopra al vano scale, la cui presenza non si evince dalle tavole grafiche. È stata rilevata la presenza di un emettitore di riscaldamento nel box auto, che dovrà essere rimosso.

Conformità catastale

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

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: al piano primo è indicata un a altezza di 270 cm generica, mentre il rilievo dei luoghi mostra un andamento a falde con copertura a vista.

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

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 lignea.

Si inserisca la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno	25,34	L'edificio si presenta, in generale, in buone condizioni di conservazione
Cucina	11,31	
Disimpegno PT	1,19	
Bagno 2 (Ripostiglio)	5,46	
Portico	5,57	
Camera 1	14,75	
Camera 2	11,22	
Camera 3	14,29	
Disimpegno P1	3,91	
Bagno 1	5,84	
Balcone 1	3,04	
Balcone 2	4,28	
Box auto	17,27	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni: piastrelle in gres porcellanato formato 30x30 finitura finto cotto con decori, posato diagonalmente;

Balconi: klinker formato 12x24 tinta cotto;

Parti esterne: pavimentazioni in gres di formato differente.

Box auto: piastrelle in gres porcellanato formato 30x30 color grigio beige

Rivestimenti:

Piano terra: piastrelle in gres porcellanato formato 20x20 h: 200 cm. tinte beige condecori;

Piano primo: piastrelle in gres porcellanato formato 20x20 h: 211 cm. tinte beige con decori;

Battiscopa: zoccolino in gres

Serramenti interni: porte, alcune con apertura ad anta altre scorrevoli, in tamburato, alcune con invertito traslucido altre cieche. Porta di ingresso in legno.

Serramenti esterni: legno, vetrocamera, persiane, inferriate. Il locatore ha informato il C.T.U. che le inferriate, presso alcune finestre, sono state installate in una posizione che rende difficoltosa l'installazione della zanzariera.

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:

Piano terra: lavabo, wc, bidet, doccia, attacco lavatrice (si rammenta che il bagno al piano terra dovrà essere ricondotto alla funzione di ripostiglio);

Piano primo: vasca in vetroresina, lavabo, wc, bidet;

Impianto di riscaldamento Autonomo; Carburante: Gas metano. Tipologia caldaia: caldaia murale a gas per impianti unifamiliari adibita a riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria, marca: Ariston; modello: Genus IN 24 FF.

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in ghisa.

Termostato: tipologia: a zona con termostato automatico.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

Si rileva inoltre la presenza di un camino a biomassa in soggiorno, di cui non è stato possibile appurare l'eventuale conformità. Il manufatto dovrà essere messo a norma e sottoposto a manutenzione prima di un eventuale utilizzo.

Aria condizionata: pompe di calore con unità mono condensante sita sul terrazzo al primo piano. La canalizzazione raggiunge sia la zona giorno che la zona notte.

Impianto antintrusione: presente

Impianto citofonico: è presente un impianto citofonico.

Valutazione complessiva dei beni

SUBALTERNO 2 e 1

LA SUPERFICIE UTILE

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

Subalterno 2 e 1	Superfici
Piano terra	56,12
Piano terra Portico	5,79
Piano primo	65,23
Piano primo Balconi	8,78
Area esterna	123,59

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.

Subalterno 2 e 1	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano terra	56,12	1,00	56,12
Piano terra Portico	5,79	0,30	1,74
Piano primo	65,23	1,00	65,23
Piano primo Balconi	8,78	0,50	4,39
Area esterna	123,59	0,02	2,47
Superficie commerciale parametrata			129,95

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 950,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2023-2024, Osservatorio Mercato Immobiliare 2024, 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.).

Subalterno 2 e 1			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,821
Coefficiente di locazione	0,910		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,950		
Coefficiente di qualità	1,000		
Coefficiente di manutenzione	0,950		
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		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	129,95	Superficie Raggiungliata (SR) = (SCP) x (CT)	106,74
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 950,00	Valore complessivo (Vc)	€ 101.402,78

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 2.500,00
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	€ 200,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 2.700,00
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	€ 14.805,42

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 2 e 1)

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

Valore complessivo	€ 101.402,78
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 98.702,78
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 83.897,36

LA SUPERFICIE UTILE

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

Subalterno 3	Superfici
Box auto	19,50

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.

Subalterno 3	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Box auto	19,50	0,50	9,75
Superficie commerciale parametrata			9,75

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 950,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2023-2024, Osservatorio Mercato Immobiliare 2024, 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.).

Subalterno 3			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,910
Coefficiente di locazione	0,910		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	1,000		
Coefficiente di qualità	1,000		
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		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	9,75	Superficie Raggiungliata (SR) = (SCP) x (CT)	8,88
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 950,00	Valore complessivo (Vc)	€ 8.433,44

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 200,00
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	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 200,00
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	€ 1.235,02

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 3)

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

Valore complessivo	€ 8.433,44
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 8.233,44
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 6.998,43

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 2 e 1	Subalterno 3	TOTALE
	€ 101.402,78	€ 8.433,44	C 109.836,22
Adeguamenti e correzioni di stima.			
Costi di regolarizzazione			
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 2.500,00	€ 200,00	C 2.700,00
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	€ 200,00	nessuna	C 200,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna	nessuna	nessuna
TOTALE	€ 2.700,00	€ 200,00	C 2.900,00
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	€ 14.805,42	€ 1.235,02	C 16.040,43
Valore complessivo	€ 101.402,78	€ 8.433,44	C 109.836,22
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 98.702,78	€ 8.233,44	C 106.936,22
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 83.897,36	€ 6.998,43	C 90.895,79

[REDACTED]

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

Con osservanza.

Pavia, li 18/09/2025.

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 - Contratto di locazione