

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 89/2022**

**CREDITRICE PROCEDENTE:**

**DEBITORI ESECUTATI:**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Antonio Codega**

## RELAZIONE ESTIMATIVA

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

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](mailto:topografo@libero.it)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI  
Iscritt. ALBO n° 3383  
Esec. Fisc. TRIB. CIV. PAVIA n° 445  
Part. IVA n° 01512180184

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, 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 17-05-2022 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonio Maria Codega**, quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutivaepigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

1) ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- 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

Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita

2) I beni sottoposti a pignoramento sono in comproprietà degli esecutati

3) I beni immobili sottoposti a pignoramento sono ubicati in Comune di Battuda meglio identificati -al C.F.:

Sez. C foglio 1 particella 363 cat. A/4 classe 2 consistenza 7 vani rendita €. 216,91

-al C.T.:

Foglio 7 particella 75 qual. Bosco Ceduo cl. Unica superficie 40 ca R.D. 0,04 €, R.A. 0,01 €.

Foglio 7 particella 412 qual. Seminativo cl. 1 superficie 2 are 30 ca R.D. 2,49 €, R.A. 1,66 €.

Foglio 7 particella 417 qual. Seminativo cl. 1 superficie 15 are 70 ca R.D. 17,03 €, R.A. 11,35 €.

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato una situazione in loco parzialmente non corrispondente a quanto presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio, pertanto ha presentato istanza all'Ill.mo Giudice per la regolarizzazione ed ha ottenuto la necessaria autorizzazione.

La regolarizzazione catastale è avvenuta dapprima al C.T. tramite la redazione del tipo mappale con frazionamento, supportato da un rilievo mediante propria strumentazione geo-satellitare, in conformità della Cir.2/88 e s.m.i. e con la procedura "PREGEO" poiché la sagoma del fabbricato presente nella cartografia è stata oggetto di un intervento edilizio privo di titolo che ha comportato un incremento di sagoma e di numero di unità immobiliari, infatti in loco sono presenti due autorimesse e due abitazioni tipo villino. Con detto tipo di aggiornamento sono state interessate le particelle 363, 412, 417 del foglio 7 dando origine alle particelle 363 (ove insiste il fabbricato caratterizzato dalle due abitazioni tipo villino e due autorimesse), 450 (quale porzione della strada privata d'ingresso), 453 quale sedime e in data 26-09-2023 l'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio ha

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

registrato il tipo mappale con il prot. n.2023/PV0062442 e il frazionamento al prot. 2023/PV0062441.

Dopodiché è stata redatta la denuncia di variazione al C.F. mediante la procedura DOCFA ove sono state censite le u.i ovvero:

SEZ. C Fg. 1 part. 363sub. 1 via San Riccardo Pampuri civ. 16 p.T-1 Cat. A/7 Cl. 2 vani 9 sup.cat. 223  
rendita 464,81 €

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub.2 via San Riccardo Pampuri civ. 14 p.T-1 Cat. A/7 Cl. 2 vani 6 sup.cat. 146  
rendita 309,87 €

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 3via San Riccardo Pampuri civ. sncp.TCat. C/6 Cl. 2 cons. 17mq., sup.cat.20  
rendita 34,24 €

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 4via San Riccardo Pampuri civ. sncp.TCat. C/6 Cl. 2 cons. 17mq., sup.cat.23  
rendita 34,24 €

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 5via San Riccardo Pampuri civ. sncp.T B.C.N.C. a tutte le u.i.

SEZ. C Fg. 1 part. 450 via San Riccardo Pampuri civ. sncp.T area urbana cons. 86 mq.

Si precisa che a seguito di vari incontri con il Tecnico Comunale e con il Sindaco del Comune di Battuda i medesimihanno dichiarato che vi è la possibilità di sanare l'irregolarità edilizia.

### CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato in merito alle u.i. ubicate in Comune di Battuda meglio identificate  
-al C.T.

Foglio 7 particella 75 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 12,00 (dodici/00 euro)**

Foglio 7 particella 453 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 592,80 (cinquecento novanta due/80 euro).**

-al C.F.

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 1 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 88.301,00 (ottantotto mila trecentouno/00 euro)**

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 2 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 70.682,00 (settanta mila seicento ottantadue/00 euro)**

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 3 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 3.142,50 (tremila cento quarantadue/50 euro)**

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 4 il cui più probabile valore di mercato è di **€. 4.298,50 (quattromila duecento novantotto/50 euro)**

SEZ. C Fg. 1 part. 363 sub. 5 e la particella 450 a cui non è stato assegnato alcun valore di mercato in forza delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

---

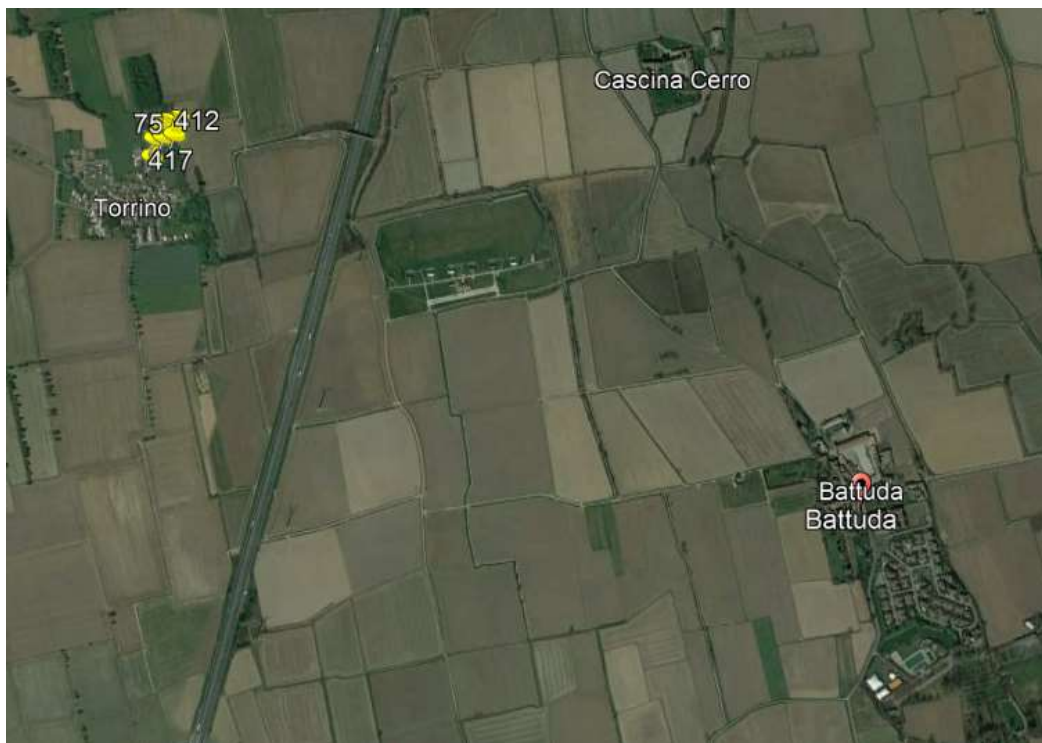
Il valore complessivo degli immobili che insistono sulla particella 363 è di €. 166.424,00 (cento sessantasei mila quattrocento ventiquattro/00 euro) a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e devono essere decurtati gli oneri di sanatoria comunicati dal Comune di Battuda e indicativamente l'onorario del professionista che dovrà essere incaricato per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria corredata da tutta la documentazione richiesta dalla normativa vigente per un importo complessivo di circa €. 36.000,00. Pertanto viene rideterminato il più probabile valore di mercato delle u.i. che insistono sulla particella 363 in €. 130.424,00 (cento trenta mila quattrocento ventiquattro/00 euro).

Infine, si vuole ricordare che sulla particella 453 è presente un manufatto fatiscente che a causa della fitta vegetazione non è stato possibile visionarne l'interno e pertanto non è noto se sono presenti materiali inquinanti, con ciò viene indicato un presumibile costo di demolizione di €. 5.000,00 (cinque mila/00 euro) ragion per cui il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è di €. **126.028,80 (cento ventisei mila ventotto/80 euro).**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI BATTUDA LOCALITA' TORRINO



## INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 89/2022



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI  
CATASTO TERRENI FOGLIO 7 IN  
COMUNE DI BATTUDA  
PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO**



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI  
CATASTO TERRENI FOGLIO 7 IN  
COMUNE DI BATTUDA  
DOPO L'AGGIORNAMENTO**



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Abitazione tipo villino**

Quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo villino ubicata in Comune di Battuda località Torrino in via Riccardo Pampuri civ. 16. meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Battuda

Sez. C

Foglio: 1

Particella: 363

Sub. 1

Categoria: A/7

Classe: 2

Vani: 9

Sup. cat. Tot.: 223 m<sup>2</sup> - Sup. cat. Escl. Aree scoperte: 214 m<sup>2</sup>

Rendita catastale: €. 464,81

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Pavia detta u.i. risulta intestata agli esecutati.

Trattasi di un'abitazione tipo villino così raffigurato nella planimetria catastale come segue:

### Piano terra

Giardino di pertinenza (una porzione è comprensiva della tombinatura del fosso di altra proprietà), ingresso, soggiorno, antibagno, bagno, cucina, portico, vano scala, che collega il piano primo e secondo

### Piano primo

Disimpegno/corridoio da cui si accede

- al vano scala che permette il collegamento al piano secondo
- ad un vano adibito a camera con accesso ad un balcone
- ad un vano
- ad un balcone pertinenziale sovrastante al portico
- ad un vano adibito a camera con accesso ad un balcone
- ad un servizio igienico

### Piano secondo

- Vano scala
- Un vano da cui si accede ad un servizio igienico.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

---

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

**Nord:**Mappale 180 C.T.

**Est:**Altra u.i. 363 sub.2

**Sud:**Particella 450

**Ovest:**Tombinatura del fosso salto sporgente la strada sterrata

L'accesso avviene dall'incrocio via Riccardo Pampuri per poi transitare sulla strada sterrata sino a giungere dinanzi alla strada privata ove è presente sia un accesso pedonale con i civici 14, 16 che l'accesso carraio indi si accede alla predetta u.i.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali ma, come già anticipato nelle pagine precedenti, vi è la necessità di una regolarizzazione a livello urbanistico e pertanto lo scrivente ha effettuato vari accessi presso l'ufficio tecnico da cui ha appurato che vi è la possibilità di sanare tutte le u.i. previo versamento della relativa sanzione, il tutto illustrato al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Abitazione tipo villino**

Quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo villino ubicata in Comune di Battuda in località Torrino in via Riccardo Pampuri civ. 14. meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Battuda

Sez. C

Foglio: 1

Particella: 363

Sub. 2

Categoria: A/7

Classe: 2

Vani: 6

Sup. cat. Tot.: 146 m<sup>2</sup> - Sup. cat. Escl. Aree scoperte: 131 m<sup>2</sup>

Rendita catastale: €. 309,87

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta intestata agli esecutati.

Trattasi di un'abitazione tipo villino così raffigurato nella planimetria catastale come segue:

### Piano terra

- Giardini di pertinenza
- portico
- ingresso/soggiorno
- vano scala che collega al piano primo
- cucina
- antibagno
- servizio igienico
- un vano con altezza interna 2.21m., retrostante un'ulteriore striscia di giardino

### Piano primo

Disimpegno/corridoio da cui si accede

- ad una camera da letto
- al balcone pertinenziale e al terrazzo/lastrico solare quale copertura sia delle autorimesse che del locale al piano terra con altezza interna 2.21m.
- ad un servizio igienico
- ad una camera da letto.



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

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

**Nord:** Mappale 180 C.T.

**Est:** Altra u.i. 363 sub.3

**Sud:** Particella 450

**Ovest:**Altra u.i. 363 sub.1

L'accesso avviene dall'incrocio via Riccardo Pampuri per poi transitare sulla strada sterrata sino a giungere dinanzi alla strada privata, ove è presente sia un accesso pedonale con i civici 14, 16 che l'accesso carraio, si percorre detta strada con la precisazione che la medesima è composta dalla particella 450 e porzione della particella 415 altra proprietà, indi si accede alla predetta u.i.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali ma, come già anticipato nelle pagine precedenti, vi è la necessità di una regolarizzazione a livello urbanistico e pertanto lo scrivente ha effettuato vari accessi presso l'Ufficio Tecnico da cui ha appurato che vi è la possibilità di sanare tutte le u.i. previo versamento della relativa sanzione, il tutto illustrato al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Autorimessa**

Quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa ubicata in Comune di Battuda in località Torrino in via Riccardo Pampuri civ. snc . meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Battuda

Sez. C

Foglio: 1

Particella: 363

Sub. 3

Categoria: C/6

Classe: 2

Consistenza : 17 m<sup>2</sup>

Sup. cat. Tot.: 20 m<sup>2</sup>

Rendita catastale: €. 34,24

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta intestata agli esecutati.

Trattasi di un'autorimessa.

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

**Nord:**Sedime pertinenziale dell'u.i. 363 sub.2

**Est:**Altra u.i. 363 sub. 4

**Sud:**Sedime pertinenziale dell'u.i. 363 sub.2

**Ovest:**Altra u.i. 363 sub.2

L'accesso avviene dall'incrocio via Riccardo Pampuri per poi transitare sulla strada sterrata sino a giungere dinanzi alla strada privata, ove è presente sia un accesso pedonale con i civici 14, 16 che l'accesso carraio, si percorre detta strada con la precisazione che la medesima è composta dalla particella 450 e porzione della particella 415 altra proprietà, indi si transita sul sedime pertinenziale dell'u.i. 363 sub.2 sino a giungere alla predetta u.i.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali ma, come già anticipato nelle pagine precedenti, vi è la necessità di una regolarizzazione a livello urbanistico e pertanto lo scrivente ha effettuato vari accessi presso l'Ufficio Tecnico da cui ha appurato che vi è la possibilità di sanare tutte le u.i. previo versamento della relativa sanzione, il tutto illustrato al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Autorimessa**

Quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa ubicata in Comune di Battuda in località Torrino in via Riccardo Pampuri civ. snc . meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Battuda

Sez. C

Foglio: 1

Particella: 363

Sub. 4

Categoria: C/6

Classe: 2

Consistenza : 17 m<sup>2</sup>

Sup. cat. Tot.: 23 m<sup>2</sup>

Rendita catastale: €. 34,24

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta intestata agli esecutati.

Trattasi di un'autorimessa con sedime antistante

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

**Nord:** Sedime pertinenziale dell'u.i. 363 sub.2

**Est:**Particella 453

**Sud:** Particella 450

**Ovest:**Altra u.i. 363 sub.3

L'accesso avviene dall'incrocio via Riccardo Pampuri per poi transitare sulla strada sterrata sino a giungere dinanzi alla strada privata, ove è presente sia un accesso pedonale con i civici 14, 16 che l'accesso carraio, si percorre detta strada con la precisazione che la medesima è composta dalla particella 450 e porzione della particella 415 altra proprietà, per poi giungere al cancello carraio della predetta u.i.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali ma, come già anticipato nelle pagine precedenti, vi è la necessità di una regolarizzazione a livello urbanistico e pertanto lo scrivente ha effettuato vari accessi presso l'Ufficio Tecnico da cui ha appurato che vi è la possibilità di sanare tutte le u.i. previo versamento della relativa sanzione, il tutto illustrato al paragrafo "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e**

**catastale.**"

Si precisa che l'u.i. 363 sub. 5 è un bene comune non censibile alle u.i. 363 trattasi del passaggio pedonale il tutto descritto nell'elaborato planimetrico depositato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Lotto terreno**

Quota di proprietà di ½ ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni, di un lotto di terreno ubicato in Comune di Battuda in località Torrino. meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Battuda

Foglio: 7

Particella: 75

Qualità : Bosco ceduo

Classe: U

Superficie: 40 ca

Reddito Dominicale: €. 0,04

Reddito Agrario: €. 0,01

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta intestata agli esecutati.

Fazzoletto di terra incolto

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

**Nord:** Strada sterrata

**Est:** Cavo irriguo (in loco è tombinato)

**Sud:** Particella 37

**Ovest:** Strada sterrata

L'accesso avviene dall'incrocio via Riccardo Pampuri per poi transitare sulla strada sterrata sino a giungere dinanzi al lotto di terreno

Lo stato dei luoghi corrisponde all'estratto della cartografia di C.T. ed eventualmente si consiglia di effettuare un'azione di verifica dei confini.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Lotto terreno**

Quota di proprietà di ½ ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni, di un lotto di terreno ubicato in Comune di Battuda in località Torrino meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Battuda

Foglio: 7

Particella: 453

Qualità: Seminativo

Classe: 1

Superficie: 15 are 60 ca

Reddito Domenicale: €. 16,92

Reddito Agrario: €. 11,28

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta intestata agli esecutati.

Fazzoletto di terra incolto

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

**Nord:** Particella 180

**Est:** Cavo irriguo

**Sud:** Particella 35, cavo irriguo, salto rientrante particella 418, 416

**Ovest:** Particella 450, 363

L'accesso avviene dall'incrocio via Riccardo Pampuri per poi transitare sulla strada sterrata sino a giungere dinanzi alla strada privata, ove è presente sia un accesso pedonale con i civici 14, 16 che l'accesso carraio, si percorre detta strada con la precisazione che la medesima è composta dalla particella 450 e porzione della particella 415 altrà proprietà, per poi giungere al predetto lotto di terreno.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'estratto della cartografia di C.T. ed eventualmente si consiglia di effettuare un'azione di verifica dei confini e di far rimuovere un manufatto fatiscente.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## Area urbana

Quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni, di un lotto di terreno ubicato in Comune di Battuda in località Torrino meglio identificato sia al C.T. che al C.F. come segue:

C.T.

Comune: Battuda

Foglio: 7

Particella: 450

C.F.

Comune: Battuda

Sez. C

Foglio: 1

Particella: 450

Cat. Area urbana (F/1)

Superficie: 86 are

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Pavia detta u.i. risulta intestata agli esecutati.

Porzione della strada privata che permette di accedere alle u.i. 363 e alla particella C.T. 353

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

**Nord:**Particella 363

**Est:**Particella 453

**Sud:** Particelle 416, 415

**Ovest:**Fosso tombinato salto sporgente la via Pampuri

L'accesso avviene dall'incrocio via Riccardo Pampuri per poi transitare sulla strada sterrata sino a giungere dinanzi alla strada privata, composta dalla presente particella e dalle porzioni delle particelle 415, 416.,  
Lo stato dei luoghi corrisponde all'estratto della cartografia di C.T. ed eventualmente si consiglia di effettuare un'azione di verifica dei confini e di far rimuovere un manufatto fatiscente.

### **Millesimi i Parti Comuni**

Non sono stati rinvenuti/presenti

### **Formazione di uno o più lotti**

Da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battuda, la regolarizzazione urbanistica di tutti gli immobili dovrà essere effettuata mediante un'unica pratica edilizia e pertanto si ritiene necessario porli in vendita in un unico lotto.

### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI**

U.i. ubicate in Comune di Battuda località Torrino

Caratteristiche della zona: centrale

- A circa 3km.vi è il municipio
- A circa 140 m. la chiesa S. Riccardo Pampuri
- A circa 120 m. un bar

### **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che

-l'u.i. 363 sub.1 era in stato di abbandono

-l'u.i. 363 sub. 2 era occupata dal fratello e dalla madre dell'esecutato

L'u.i. 363 sub.3 e 4 erano stati utilizzati come deposito

Il lotto di terreno part. 75 era incolto come peraltro il lotto di terreno 453 ove era presente un manufatto fatiscente da demolire.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

##### **10.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

A seguito di ricerca al terminale eseguita dal personale addetto alla Cancelleria Contenzioso del Tribunale di Pavia che ha verificato anche i ruoli dei Tribunali accorpati di Vigevano e Voghera, a nome degli esecutati non risulta alcuna iscrizione pregiudizievole.

**10.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:** Nessuno

**10.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno.

**10.1.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## Vincoli ed oneri giuridici.

### Iscrizioni:

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta il 02/10/2003, registro generale n° 19852, registro particolare n° 4055 Atto Notarile pubblico del Notaio stipulato in data 17-09-2003, repertorio n° 94713/27925, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO della durata di 25 anni;

### Favore: “

”con sede in Biella (BI)

C.F.

### Contro:

**Importo capitale:**€.220.000,00 (due cento venti mila/00 euro)

**Importo totale:**€.400.000,00(quattrocento mila/00 euro)

Quota di ½ di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Battuda sez. C foglio 1 particella 363 e al C.T. le particelle 75, 364 del foglio 7

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 27/08/2010 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n.            Registro generale n.

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

---

**“IPOTECA IN RINNOVAZIONE”** iscritto il 08/08/2023, presentazione n.4 registro generale n° , registro particolare n°            Atto Notarile pubblico del Notaio            stipulato in data 17-09-2003, repertorio n°            , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO

### Favore:

### Contro:

**Importo capitale:**€.220.000,00 (due cento venti mila/00 euro)

**Importo totale:**€.400.000,00 (quattro cento mila/00 euro)

Quota di ½ di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Battuda sez. C foglio 1 particella 363 e al C.T. le particelle 75, 412 (ex 364), 417 (ex 364), del foglio 7



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

**Pignoramento:**

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto il \_\_\_\_\_, presentazione n° \_\_\_\_\_, registro generale n° \_\_\_\_\_ registro particolare n° \_\_\_\_\_, emesso da UFF.GIUD.TRIBUNALE DI PAVIA il \_\_\_\_\_ repertorio n° \_\_\_\_\_ “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente Studio Legale Lucibello & Associati

**Favore:**

**Contro:**

Quota di ½ di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Battuda sez. C foglio 1 particella 363 e al C.T. le particelle 75, 412 (ex 364), 417 (ex 364), del foglio 7

---

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto il \_\_\_\_\_, presentazione n° \_\_\_\_\_, registro generale n° \_\_\_\_\_, registro particolare n° \_\_\_\_\_, emesso da UFF.GIUD. DI PAVIA il \_\_\_\_\_ repertorio n° \_\_\_\_\_ “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente

**Favore:**

**Contro:**

Propr. per ½ in regime di separazione dei beni, degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Battuda sez. C foglio 1 particella 363 e al C.T. le particelle 75, 412 (ex 364), 417 (ex 364), del foglio 7

---

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto il \_\_\_\_\_, presentazione n° \_\_\_\_\_, registro generale n° \_\_\_\_\_, registro particolare n° \_\_\_\_\_, emesso da UFF.GIUD.TRIBUNALE DI PAVIA il \_\_\_\_\_ repertorio n° \_\_\_\_\_ “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente

**Favore:**

**Contro:**

Propr. per ½ in regime di separazione dei beni, degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Battuda sez. C foglio 1 particella 363 e al C.T. le particelle 75, 412 (ex 364), 417 (ex 364), del foglio 7

### Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

A seguito di vari accessi presso il Comune di Battuda, è emerso che gli esecutati hanno presentato la seguente documentazione:

Richiesta di esaminare il progetto del Piano di Lottizzazione  
Comunicazione del progettista del Piano di Lottizzazione diretta al Comune di Battuda  
deposito relazione tecnico urbanistica  
Deposito Schema di convenzione del Piano di Lottizzazione  
Verbale di deliberazione del consiglio comunale ove veniva approvato il Piano di Lottizzazione

Purtroppo da quanto emerso non è mai stato realizzato detto piano di lottizzazione come peraltro non è mai stata trascritta la convenzione edilizia.

Non è stata fornita copia della pratica edilizia datata maggio 2004 (dedotto da un documento parte integrante della richiesta per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria) ma bensì la documentazione per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria in forza della richiesta depositata il \_\_\_\_\_, corredata da elaborati grafici che rappresentano gli immobili oggetto di sanatoria, verosimilmente simili allo stato di luoghi. Ulteriore documentazione fornita riguardante la comunicazione del Comune inviata agli esecutati datata \_\_\_\_\_ riferita alla pratica edilizia n. \_\_\_\_\_ P.C. in sanatoria del \_\_\_\_\_ ove comunicava che per il ritiro del titolo edilizio in sanatoria n.01/12 relativo a “*Insedimento residenziale con annesse pertinenze, recinzione e condotto irriguo*” sarebbe necessario il versamento dei seguenti diritti:

- 1) Una marca da bollo da €. 20,00
- 2) €. 60,00 diritti di segreteria
- 3) €. 5.670,44 a titolo di oblazione per la sanatoria in forza dell’art. 34 Dpr 380/01
- 4) €. 1.032,00 a titolo di oblazione per la sanatoria in forza dell’art. 37 Comma 4 del Dpr 380/01
- 5) Versamento della differenza su contributo sul costo di costruzione €. 2.835,22, costo urbanizzazione 1° €. 372,35 oneri urbanizzazione 2° €. 837,02 totale €. 4.044,59

Purtroppo gli esecutati non hanno effettuato alcun versamento e non è stato rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria.

A fronte di tale situazione, lo scrivente ha richiesto al Comune di Battuda un aggiornamento dei costi di sanatoria a fronte della documentazione allora depositata, ed il Comune ha quantificato i seguenti costi:

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

TOTALE ONERI

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE € 9.185,48

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE € 1.286,56

**TOTALE € 10.472,04**

**Oltre i diritti di segreteria ad oggi.**

**Lo scrivente ha effettuato il rilievo metrico sia esterno che interno ed ha riscontrato alcune difformità rispetto agli elaborati grafici parte integrante della richiesta per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria ovvero:**

**363 sub.1**

Piano terra

Non è presente il muretto nel vano scala attiguo al passaggio/ingresso principale.

Lieve diversità delle dimensioni interne.

Piano primo

Nella "Camera 1" indicata nell'elaborato grafico viene indicata la presenza sia di una porta finestra che serve per accedere al balcone che di una finestra, mentre in loco quest'ultima è visibile all'esterno mentre internamente è murata.

Nel "Bagno 2" indicato nell'elaborato grafico, in loco non è presente alcun bagno

Lieve diversità delle dimensioni interne.

Piano secondo

Lieve diversità delle dimensioni interne e di altezza interna

**363 sub.2**

Piano terra

Lieve diversità delle dimensioni interne.

Nel servizio igienico è presente una finestra mentre nel sopracitato elaborato era stata raffigurata una nicchia.

Piano primo

Nelle camera da letto non sono stati riscontrati gli arredi fissi.

Lieve diversità delle dimensioni interne.

**363 sub.3**

Piano terra

Lieve diversità delle dimensioni interne.

**363 sub.4**

Piano terra

Lieve diversità delle dimensioni interne.

Si dovrà rimuovere e riposizionare il muro di divisione che divide l'u.i. 363 sub.4 e sub.3. come da

tipo mappale e frazionamento.

Per quanto riguarda i lotti di terreno, lo scrivente aveva richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Battuda antecedentemente alla redazione per la regolarizzazione catastale e detto ente ha fornito il seguente certificato:

Particella 75 superficie 40 ca destinazione urbanistica “Ambito residenziale consolidato vecchio impianto

Art. 7 N.T.A. del P.G.T.”

### **Capitolo 6: Ambito residenziale consolidato di vecchio impianto**

6.1 Trattasi di parti del territorio già urbanizzate che risultano caratterizzate da una relativa omogeneità tipologica e nelle quali ricadono edifici prevalentemente destinati alla residenza.

Tali zone sono già totalmente edificate, fatti salvi i cortili, orti o aree a verde privato di pertinenza.

#### **6.2 Interventi ammessi**

In tale zona sono ammessi: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata d’Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d’Inizio Lavori, Comunicazione d’Inizio Lavori o Attività Edilizia Libera.

Inoltre, ai sensi della Legge 179/92, gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma art. 3, D.P.R. 06/06/2001 n°380, che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune ed a cura e spese dell’interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

#### **6.3 Indici edilizi.**

##### **6.3 Indici edilizi.**

Uf max	Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m2/m2	m	%	%	m
0,50	0,40	7 (2 piani)	50	30	vedi cap.7 parte III

#### **6.4 Destinazioni d’uso**

La destinazione d’uso prevalente in questo ambito è residenziale.

Le destinazioni d’uso non ammissibili sono le seguenti:

- attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con SIp superiore a m2 150; servizi industriali e per l’agricoltura;
- spazi coperti per depositi o lavorazioni all’aperto connesse ad attività artigiano – industriali ed industriali;
- servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- uffici al servizio dell’attività produttiva ivi insediata con SIp superiore al 50% di quest’ultima;
- attività di rottamazione;

- attività artigianali non al servizio della residenza;
- attività artigianali o industriali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m<sup>2</sup> di vendita.
- servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- discoteche e simili;
- servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica
- parco pubblico d'uso collettivo;
- attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative,
- ricreative, socio – assistenziali, enti , cooperative preposte allo
- scopo;
- servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature
- parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- caserme ed attrezzature militari;
- carceri;
- luoghi di culto;
- impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative
- infrastrutture;
- impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- attrezzature cimiteriali;
- spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre
- manifestazioni pubbliche di massa;
- musei e spazi espositivi;
- distributori di carburante;
- destinazioni d'uso in contrasto con quella principale,
- complementare, accessoria o compatibile.
- I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per
- l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa
- (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le
- autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo
- abitato.

### **6.5 Prescrizioni tipo morfologiche.**

Le coperture devono essere realizzate a falda. Sono ammesse terrazze aventi una superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 12,00.

Le nuove costruzioni o quelle in sostituzione delle esistenti devono essere analoghe a quelle prevalenti nella zona.

Le opere di finitura prevalenti e caratterizzanti la zona di intervento (intonaci, rivestimenti faccia a vista, infissi, logge, gronde, elementi

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

decorativi, banchine, fasce marcapiano, lattonerie, zoccolature, manti di copertura) devono essere mantenute o riproposte.

I colori dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, nei termini e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio.

Particella 453 (ex 417) superficie 15 are 60 ca destinazione urbanistica "Piani attuativi in fase di esecuzione art. 9 N.T.A. del P.G.T.". Come già descritto nelle pagine precedenti non è stata né stipulata né trascritta la convenzione pertanto, a seguito degli accessi presso l'Ufficio Tecnico detta particella non viene considerata edificabile.

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Lo scrivente consiglia l'esecuzione delle seguenti attività:

- 1) incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia in sanatoria corredata da
  - verifiche dei rapporti aeroilluminanti
  - verifica della struttura
  - verifica degli impianti ex legge 10/71
- 2) Verificare il vespaio aerato
- 3) Intervento di sanificazione alle murature a causa di infiltrazioni e umidità di risalita
- 4) Intervento di sanificazione del plafone al piano terra dell'u.i. 363 sub.1.
- 5) Rifacimento dell'impermeabilizzazione dei balconi (363 sub.1 e sub.2)
- 6) Intervento di sanificazione per l'eliminazione della muffa nel plafone del vano con altezza interna 2.21m. dell'u.i. 363 sub.2
- 7) Sistemazione del rivestimento ceramico dei servizi igienici e cucina
- 8) Sistemazione/regolazione degli infissi
- 9) Verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione dell'impianto elettrico, gas, riscaldamento, canna fumaria
- 10) Rimozione del camino vista la vigente normativa regionale
- 11) Rimozione del manufatto fatiscente che insiste sulla particella 453
- 12) Definizione con il confinante della particella 415 e 416, 418 per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sia della strada privata composta dalla particella 450 e porzione delle particelle 415, 416 che del cancello carraio all'ingresso.

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

#### Attuali proprietari.

**Trascrizione:** “SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA -ATTO DI COMPRAVENDITA” stipulata dal Notaio

, presentazione n. , registro generale n. ,  
registro particolare n. tra i sigg.

i quali vendevano ai sigg.

i quali acquistavano la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di separazione dei beni degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Battuda sez. C foglio 1 particella 363 e al C.T. le particelle 75, 364 del foglio 7 .

**Trascrizione:** “DENUNCIA DI SUCCESSIONE” di nato a Battuda il  
deceduto il , registrata all’Ufficio del Registro di Milano il  
registro generale n. registro particolare n.

mediante la quale la quota di proprietà degli immobili ubicati in Comune di Battuda foglio 1 particella 74 al C.F. (non è stata indicata la sezione C, e successivamente verrà rinominata in 363), foglio 7 particelle 38, (da cui deriva la 364 da cui derivano le particelle 412 e 417) 74 75 di C.T., andava rispettivamente ai sigg. (figli del decuius):

Mentre il coniuge del decuius aveva rinunciato all’eredità con atto della Pretura Circondariale di Milano reg. il s. a quadro c eredi i 2 figli

### PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

#### Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

Richiesta di esaminare il progetto del Piano di Lottizzazione  
Comunicazione del progettista del Piano di Lottizzazione diretta al Comune di  
Battuda  
deposito relazione tecnico urbanistica  
Deposito Schema di convenzione del Piano di Lottizzazione  
Verbale di deliberazione del consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ ove veniva  
approvato il Piano di Lottizzazione

Purtroppo da quanto emerso non è mai stato realizzato detto piano di lottizzazione come peraltro non è mai stata trascritta la convenzione edilizia.

Non è stata fornita copia della pratica edilizia datata maggio 2004 ma bensì la documentazione per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria in forza della richiesta depositata il n. \_\_\_\_\_ corredata da elaborati grafici in merito allo stato dell'immobile che corrisponde similmente all'esistente, compreso la comunicazione del Comune inviata agli esecutati datata \_\_\_\_\_ riferita alla pratica edilizia n. \_\_\_\_\_ in sanatoria del \_\_\_\_\_ ove comunicava che per il ritiro del titolo edilizio in sanatoria n. \_\_\_\_\_ relativo a "*Insediamiento residenziale con annesse pertinenze, recinzione e condotto irriguo*" sarebbe necessario il versamento dei seguenti diritti:

- 6) Una marca da bollo da €. 20,00
- 7) €. 60,00 diritti di segreteria
- 8) €. 5.670,44 a titolo di oblazione per la sanatoria in forza dell'art. 34 Dpr 380/01
- 9) €. 1.032,00 a titolo di oblazione per la sanatoria in forza dell'art. 37 Comma 4 del Dpr 380/01
- 10) Versamento della differenza su contributo sul costo di costruzione €. 2.835,22, costo urbanizzazione 1° €. 372,35 oneri urbanizzazione 2° €. 837,02 totale €. 4.044,59

Purtroppo gli esecutati non hanno effettuato alcun versamento e non è stato rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria.



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Pratiche catastali**

### **Catasto Terreni**

- Tipo di frazionamento del 28/05/2003 Pratica n. 157814 in atti dal 28/05/2003 (n. 1926.1/2003) mediante la quale veniva interessata la particella 38 del foglio 7 dalla quale venivano generate le particelle 363 e 364,
- Tipo di frazionamento del 17/03/2008 Pratica n. PV0076202 in atti dal 17/03/2008 (n. 76202.1/2008) mediante la quale venivano interessate le particelle 363,364 da cui vennero generate le particelle 411, 412,413,414.
- Tipo di frazionamento del 21/10/2008 Pratica n. PV0274624 in atti dal 21/10/2008 (n. 274624.1/2008) mediante la quale venivano interessate le particelle 411,413 da cui vennero generate le particelle 415, 416, 417, 418
- Tipo mappale con frazionamento PV0062441 del 26-09-2023 mediante il quale sono state interessate le particelle 363,412,417 generando le particelle 363, 450, 453.

### **Catasto Fabbricati**

- Impianto meccanografico del 30-06-1987
- Variazione 01-01-1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 03/06/2003 Pratica n. 182712 in atti dal 03/06/2003 VAR.P.E. C/1 74,DEP, VSI,RST (n. 18823.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2004 Pratica n. PV0102619 in atti dal 03/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17062.1/2004)
- VARIAZIONE del 19/03/2008 Pratica n. PV0080218 in atti dal 19/03/2008 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA(n. 5583.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2009 Pratica n. PV0068485 in atti dal 19/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6132.1/2009)
- VARIAZIONE del 02/10/2023 Pratica n. PV0064182 in atti dal 03/10/2023 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPON (n. 64182.1/2023) con la quale sono state generate le u.i. 363 sub.1,sub2, sub3,sub.4 e il b.c.n.c. sub.5 e la particella 450.
- VARIAZIONE del 15/10/2023 Pratica n. PV0067538 in atti dal 16/10/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 67538.1/2023)
- VARIAZIONE del 15/10/2023 Pratica n. PV0067539 in atti dal 16/10/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 67539.1/2023).

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Lo scrivente ha potuto accedere nelle u.i. oggetto della presente relazione ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

### ABITAZIONE TIPO VILLINO 363 SUB.1

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
<b>PIANO TERRA</b>					
Giardino di pertinenza	116,00	116,00	0,10	11,60	
Ingresso-soggiorno-cucina	60,11	71,31	1,00	71,31	
Vano scala	2,90	2,95	1,00	2,95	
Antibagno	1,30	1,73	1,00	1,73	
Bagno	6,69	8,02	1,00	8,02	Est
Portico	13,66	14,94	0,25	3,74	Est-Sud
<b>PIANO PRIMO</b>					
Vano scala - disimpegno	10,45	13,48	1,00	13,48	
Camera da letto	15,73	20,04	1,00	20,04	Ovest
Balcone	3,41	4,41	0,25	1,10	Ovest
Vano	7,02	8,53	1,00	8,53	Nord
Balcone	14,16	15,83	0,25	3,96	Est
Bagno	7,85	10,43	1,00	10,43	Est
Camera da letto	26,96	32,83	1,00	32,83	Ovest
Balcone	3,41	4,41	0,25	1,10	
<b>PIANO SECONDO</b>					
Vano scala	4,46	5,60	1,00	5,60	Ovest
Vano	26,52	30,64	1,00	30,64	Ovest-Nord
Bagno	8,86	11,71	1,00	11,71	Est
<b>Totale</b>				<b>238,77</b>	

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura e struttura in cemento armato

*Copertura:* a falde, gronde ostruite

*Altezza interna dei locali dell'abitazione:* PT=2,70m. – P1= 2,72m. da 2,76m. a 3,51m. – P2=2,17m. a 3,49m.

## ABITAZIONE DI TIPO VILLINO

Giardino: da rifare il manto erboso. E' stata inglobata la superficie della tombinatura del fosso pertanto detta superficie non è stata contemplata nella superficie complessiva, e visto che non è di proprietà si consiglia l'arretramento della recinzione prospiciente la strada sterrata

Giardino: da rifare il manto erboso. E' stata inglobata la superficie della tombinatura del fosso pertanto detta superficie non è stato contemplata nella superficie complessiva, e visto che non è di proprietà si consiglia l'arretramento della recinzione prospiciente la strada sterrata

Ing.-soggiorno/disimpegni/camere da letto

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Condizioni:* mediocri

Balconi-portico

*Pavimentazione:* Piastrelle in ceramica

*Condizioni:* mediocri

Presenza di infiltrazioni nell'intradosso del solaio

Cucina

*Pavimentazione Interna:* Piastrelle in ceramica

*Condizioni:* normali

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica

*Condizioni:* normali

Servizi igienici pt

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=1.37-2.00m

*Condizioni:* mediocri visto che alcune piastrelle sono completamente staccate

Servizi igienici p1

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=2.17 m

*Condizioni:* mediocri

Servizi igienici p2

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=1.58 m

*Condizioni:* mediocri

*Infissi esterni:*

Porta d'ingresso tipo blindato come peraltro anche le persiane

*Condizioni:* mediocri

*Infissi interni:*

porte interne non erano posate, finestre e porte finestre in legno con doppio vetro

*Condizioni complessive:* mediocri

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

---

*Servizio igienico PT* attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.

*Condizioni:* mediocri

*Servizio igienico P1* attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie.

*Condizioni:* mediocri

*Servizio igienico P2* attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.

*Condizioni:* mediocri

*Impianto elettrico:* presente da verificare

*Impianto a Gas:* presente da verificare

*Impianto termico:* riscaldamento autonomo, termosifoni: da verificare ,

*Impianto idrico:* presente da verificare

*Impianto fognario:* presente come riferito dall'ufficio tecnico ma da verificare

*conformità:* da verificare.

*Impianto di condizionamento:* non era presente al momento del sopralluogo

Globalmente l'u.i. si trova in cattive condizioni

## 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 primo semestre 2023" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo villino pertanto il valore unitario è di 1.100,00 Euro /mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo villino sub 1	mq. 238,77	superfici commerciali parametrate (SCP)		
	mq. 238,77			
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.100,00 /mq.			
				1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)				0,50
coefficienti aggiuntivi (cA): Immobile senza agibilità e da sanare				0,80
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP
€ 1.100,00 *	1,00	* 0,50	* 0,80	* 238,77 =
<b>VALORE DEFINITO</b>				<b>€ 105.058,80</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>				<b>€ 105.060,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.è di **105.060,00 € (centocinque 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: **€. 15.759,00**
- 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 condominiali scadute e non pagate: **nessuna**

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in **€. 88.301,00 (ottantotto mila trecentouno/00 euro)**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## ABITAZIONE TIPO VILLINO 363 SUB.2

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Giardini di pertinenza	165,01	165,01	0,10	16,50	
Portico	14,08	16,00	0,25	4,00	
Ingresso-soggiorno-vano scala	26,98	34,73	1,00	34,73	Sud-Nord
Cucina	11,68	14,30	1,00	14,30	Sud
Antibagno	3,10	4,63	1,00	4,63	
Servizio igienico	2,79	4,75	1,00	4,75	Nord
Vano non abitabile h=2.21m.	16,48	20,20	0,20	4,04	Sud
PIANO PRIMO					
Vano scala - disimpegno	9,95	12,5	1	12,50	Sud
Camera da letto	14,59	19,39	1	19,39	Sud
Balcone-terrazzo	72,43	80,3	0,25	20,08	
Servizio igienico	5,71	7,25	1	7,25	Nord
Camera da letto	14,55	18,66	1	18,66	Est
<b>Totale</b>				<b>160,83</b>	

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura e struttura in cemento armato

*Copertura:* a falde, gronde ostruite

*Altezza interna dei locali dell'abitazione:* PT=2,11-2,73m. – P1= 2,72m-3.15m.

### ABITAZIONE DI TIPO VILLINO

Giardino: antistante battuto di cemento mentre il retro dell'abitazione è completamente invaso da infestanti.

#### Ing.-soggiorno/disimpegni/camere da letto

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Condizioni:* normali

#### Portico

*Pavimentazione Interna:* Piastrelle in ceramica

*Condizioni:* mediocri

Presenza di infiltrazioni nell'intradosso del solaio

#### Cucina

*Pavimentazione:* Piastrelle in ceramica

*Condizioni:* normali

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=1.66m.

*Condizioni:* normali

#### Servizi igienici pt

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=2.07m

*Condizioni:* mediocri

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

---

### Vano non abitabile h=2.21m.

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Condizioni:* normali

Al momento del sopralluogo nell'angolo nord-est vi era una formazione di muffa

### Balcone-terrazzo

*Pavimentazione balcone:* Piastrelle in ceramica

*Condizioni:* mediocri

Presenza di infiltrazioni nell'intradosso del solaio

*Pavimentazione terrazzo:* guaina bituminosa

*Condizioni:* mediocri

### Servizi igienici p1

*Pavimentazione Interna:* piastrelle in ceramica

*Rivestimento:* piastrelle in ceramica h=2.10 m

*Condizioni:* normali

*Infissi esterni:* Porta d'ingresso tipo blindato come peraltro anche le persiane

*Condizioni:* mediocri

*Infissi interni:* porte interne non erano posate, finestre e porte finestre in legno con doppio vetro

*Condizioni complessive:* mediocri

*Servizio igienico PT* attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo) e rubinetterie.

*Condizioni:* mediocri

*Servizio igienico P1* attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie.

*Condizioni:* mediocri

*Impianto elettrico:* presente da verificare

*Impianto a Gas:* presente da verificare

*Impianto termico:* riscaldamento autonomo, termosifoni: da verificare

*Impianto idrico:* presente da verificare

*Impianto fognario:* presente come riferito dall'Ufficio Tecnico ma da verificare  
*conformità:* da verificare.

*Impianto di condizionamento:* non era presente al momento del sopralluogo

Globalmente l'u.i. si trova in mediocri/cattive condizioni

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## 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 primo semestre 2023" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo villino pertanto il valore unitario è di 1.100,00 Euro /mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo villino sub 2	mq. 160,83	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 160,83				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.100,00 /mq.				
					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,60
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,80
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.100,00 *	1,00	* 0,60	* 0,80	* 160,83	= € 84.918,24
<b>VALORE DEFINITO</b>					<b>€ 84.918,24</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 84.920,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **84.920,00 € (ottanta quattro mila novecento venti/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: **€ 12.738,00**
- 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: **€ 1.500,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: **nessuna**



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in € **70.682,00** (settanta mila seicento ottantadue/00 euro)

## AUTORIMESSA 363 SUB. 3

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	17,00	20,00	1,00	20,00	Sud
<b>Totale</b>				<b>20,00</b>	

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni(strutturadel condominio):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura

*Copertura:* piana

*Altezza interna dell'autorimessa:* Piano terra h= 2,44m.

### AUTORIMESSA

*Pavimentazione Interna:* battuto di cemento

*Condizioni:* mediocri

La porta ingresso basculante in lamiera

*Condizioni:* mediocri

*Impianto elettrico:* presente da verificare, non è noto se è collegato al contatore dell'energia elettrica dell'abitazione.

### 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 primo semestre 2023" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia e tenuto in considerazione il valore massimo delle autorimesse nel Comune di Battuda, pertanto il valore unitario massimo è di 660,00 Euro /mq., ma considerato che la presente u.i. è situata nella località Torrino si ritiene più che mai corretto rideterminare detto valore in €. 450,00mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa	mq. 20,00	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 20,00				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 450,00 /mq.				
					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,50
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,90
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 450,00 *	1,00	* 0,50	* 0,90	* 20,00	= € 4.050,00
<b>VALORE DEFINITO</b>					<b>€ 4.050,00</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 4.050,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **4.050,00 € (quattromila cinquanta/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: **€ 607,50**
- 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: **€ 300,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: **nessuna**

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in **€ 3.142,50 (tremila cento quarantadue/50 euro)**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## AUTORIMESSA 363 SUB. 4

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	17,00	23,00	1,00	23,00	Sud
Sedime pertinenziale	37,00	37,00	0,10	3,70	
<b>Totale</b>				<b>26,70</b>	

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

*Fondazioni (struttura del condominio):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura

*Copertura:* piana

*Altezza interna dell'autorimessa:* Piano terra h= 2,48m.

### AUTORIMESSA

*Pavimentazione Interna:* battuto di cemento

*Condizioni:* mediocri

La porta ingresso basculante in lamiera

*Condizioni:* mediocri

*Impianto elettrico:* presente da verificare, non è noto se è collegato al contatore dell'energia elettrica dell'abitazione.

### 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 primo semestre 2023" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia e tenuto in considerazione il valore massimo delle autorimesse nel Comune di Battuda, pertanto il valore unitario massimo è di 660,00 Euro /mq., ma considerato che la presente u.i. è situata nella località Torrino si ritiene più che mai corretto rideterminare detto valore in €. 450,00mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa	mq.	26,70	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq.	26,70				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 450,00 /mq.					
						1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)						0,50
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate						0,90
Vm		cp		cE+cQ+cM		cA
€ 450,00 *		1,00		0,50 *		0,90 *
					SCP	26,70
						=
						€ 5.406,75
<b>VALORE DEFINITO</b>						<b>€ 5.406,75</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>						<b>€ 5.410,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **5.410,00 € (cinque mila quattrocento dieci 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: **€ 811,50**
- 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: **€ 300,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: **nessuna**

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in **€ 4.298,50 (quattromila duecento novantotto/50 euro)**

### Particella 75

Considerata l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detto bene lo scrivente ritiene più che mai corretto effettuare la quantificazione del più probabile valore di mercato in forza di quanto riscontrato in loco ovvero un incolto sterile mentre invece nella visura catastale è stata denunciata una coltura a Bosco Ceduo che non è presente, pertanto nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli lo scrivente ha utilizzato l'“Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pavia” e viene quantificato in **€ 12,00** complessivi.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Particella 453**

Considerata l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detto bene, pur se gli esecutati avevano depositato un progetto per un piano di lottizzazione che interessava le particelle originarie, ma che purtroppo non è stato realizzato in quanto non venne mai stipulata e trascritta la convenzione edilizia, tenuto conto che a seguito dell'ultimo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battuda è stato chiarito che non vi è alcuna capacità edificatoria per l'attuale particella, lo scrivente effettua la determinazione del più probabile valore di mercato in forza di quanto riscontrato in loco ovvero un incolto sterile pur se nella visura catastale è stata denunciata una coltura a seminativo che non è presente pertanto nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli ha utilizzato l'"Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Pavia" e viene quantificato in €. 592,80 (cinquecento novanta due /80 euro).

Lo scrivente durante il sopralluogo aveva riscontrato un manufatto fatiscente insistente sulla particella 453 è pertanto viene quantificato un costo indicativo di demolizione in €. 3.000,00 poiché era presente una fitta vegetazione e non si era potuto visionare se all'interno vi fosse stato del materiale nocivo.

## **Particella 450**

Trattasi di porzione di strada privata atta all'accesso sia alle u.i. che insistono sulla particella 363, che alle particelle 415, 416, 418, 453 pertanto non viene attribuito alcun valore di mercato.

Pavia 16-10-2023

L'ausiliario del Giudice



Geom. FABRIZIO MONTINI  
Incarico Ausiliario 2023  
Elet. Prov. PAVIA 2022 71821 42884V  
Part. Nat. 01512400184