

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 49/2022**

**CREDITRICE PROCEDENTE:**

**DEBITORI ESECUTATI:**

## LOTTO 1

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Rocca**

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  
Ecc. Fisc. ART. 672 TR21 4384V  
Part. IVA n° 01912480184

# 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 15-03-2022 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Rocca** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata 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

Successivamente alla nomina dello scrivente il creditore ha depositato notifica ex 498 e notifica ai debitori del decreto di fissazione udienza 569 cpc.

### CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota di ½ di piena proprietà ciascuno degli esecutati, in merito all'u.i meglio identificata al C.F. del Comune di Bascapé sez. A foglio 3 Particella: 108 Subalterno: 33. Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è di €. **15.095,00 (quindicimila novantacinque/00 euro)** quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato degli immobili 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.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI BASCAPE'



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI FOGLIO 4 IN COMUNE DI BASCAPE' FG. 3 ALL. A



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## Abitazione tipo economico

Proprietà per la quota di ½ di proprietà ciascuno degli esecutati, dell'unità immobiliare avente una destinazione ordinaria, ovvero abitazione tipo economico, il tutto ubicato in Comune di Bascapé in via Michele Sacchelli n. 3 (come indicato in visura catastale) mentre in loco l'accesso avviene percorrendo la piazza della Repubblica ove è presente una strada a fondo chiuso denominata via Castello opposta all'intersezione tra la predetta piazza e le vie Sacchelli e Marconi.

## Identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bascapé

Sez.: A

Foglio: 3

Particella: 108

Subalterno: 33

Categoria: A/3 (abitazione tipo economico)

Classe:2

Consistenza: 2,5 vani

Superficie catastale: 58 m<sup>2</sup>

Rendita: Euro 94,25

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

**Nella planimetria catastale detta u.i. viene così di seguito raffigurata:**

## Piano primo

Ingresso, ripostiglio, cucina, disimpegno, servizio igienico, camera da letto.

L'accesso avviene percorrendo la piazza della Repubblica ove è presente una strada denominata via Castello a fondo chiuso opposta all'intersezione tra la predetta piazza e le vie Sacchelli e Marconi, si percorre detta strada a fondo chiuso sino a giungere ad un cancello, si transita sulla particella 110 di C.T. per poi salire su di una scala aperta sino a giungere al piano primo ove è presente un piccolo corridoio con due ingressi di cui uno è quello dell'u.i. sottoposta a pignoramento.

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

**Nord:** Altra u.i. il cui accesso avviene dal medesimo corridoio.

**Est:** Prospiciente l'area cortilizia particella 108

**Sud:** Prospiciente l'area cortilizia particella 108

**Ovest:** Particella 891 salto rientrante corridoio d'ingresso.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e l'elaborato parte integrante della pratica edilizia di ristrutturazione e la planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità il tutto descritto ed illustrato al paragrafo **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## **Millesimi di Parti Comuni.**

Nell'atto di compravendita stipulato dal notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ racc. \_\_\_\_\_  
mediante il quale gli esecutati hanno acquistato la nuda proprietà dell'u.i. sottoposta a pignoramento si legge "Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali in ragione di 201/1000 (duecentuno millesimi). Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo nell'u.i. occupata da una coppia a cui è stato richiesto se era presente un amministratore di condominio ma gli è stato riferito che non c'era un amministratore, peraltro non era presente alcuna targa da cui si potesse desumere che l'immobile era gestito da un amministratore.

## **Formazione di uno o più lotti.**

Data la situazione oggettiva del bene è giustificato porlo in vendita in un unico lotto.

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

Caratteristiche della zona: centrale e dista circa:

90 m. dal Municipio

65 m. dalla Chiesa Parrocchiale.

## **STATO DI POSSESSO**

In data 27-10-2022 è stato effettuato il sopralluogo ed era presente una coppia ed il compagno ha fornito copia del contratto d'affitto. Lo scrivente ha effettuato l'interrogazione all'Agenzia delle Entrate ricevendo risposta dalla sede di Lodi che in merito alla presente u.i. non vi era alcun contratto di locazione registrato.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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 risultano iscrizioni pregiudizievoli.

**Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:** nessuna

**Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno.

**Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Vincoli ed oneri giuridici.

### Iscrizioni

**“IPOTECA VOLONTARIA”** iscritta il \_\_\_\_\_, presentazione n° \_\_\_\_\_ registro generale n° \_\_\_\_\_  
registro particolare n° \_\_\_\_\_, Atto Notarile pubblico del Notaio \_\_\_\_\_ stipulato in  
data \_\_\_\_\_ repertorio n° \_\_\_\_\_ durata 10 anni

### Favore:“

” sede in \_\_\_\_\_

### Terzo datore di ipoteca

### Contro:

nata a \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_

per la quota di ½ di proprietà dell’u.i. oggetto del presente lotto

nato a \_\_\_\_\_

per \_\_\_\_\_

la quota di ½ di proprietà dell’u.i. oggetto del presente lotto

nata a \_\_\_\_\_

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ delle u.i. nel  
medesimo Comune sez. fg. part. sub. e \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

nato \_\_\_\_\_

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ delle u.i. nel  
medesimo Comune sez. fg. part. sub. e \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

### Debitori non datori di ipoteca

**Importo capitale: €. 150.000,00 (centocinquantamila/00 euro)**

**Importo totale: €. 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00 euro)**

## Pignoramento:

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

### Favore: “

”

### Contro:

per la quota di ½ di proprietà dell’u.i. oggetto del presente lotto

nato a \_\_\_\_\_

per \_\_\_\_\_

la quota di ½ di proprietà dell’u.i. oggetto del presente lotto

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ delle u.i. nel  
medesimo Comune sez. fg part. sub. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

nato a

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con  
medesimo Comune sez.

delle u.i. nel

## Ulteriori informazioni

Il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di euro 185.724,47 oltre interessi e spese fino al soddisfo

### **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**

#### **Conformità urbanistico edilizia:**

Lo scrivente mediante e-mail pec diretta all'Ufficio Tecnico del Comune di Bascapé ha richiesto di visionare ed acquisire copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti le u.i. sottoposte a pignoramento.

Il predetto ufficio ha fornito la seguente documentazione:

05-05-1993 prot. 1212 Richiesta da parte di \_\_\_\_\_ per il rilascio dell'autorizzazione edilizia per l'intervento di ristrutturazione

01-06-1993 prot. 1511 Richiesta dei sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per il rilascio dell'autorizzazione edilizia per l'intervento di manutenzione straordinaria (pratica edilizia 12/93).

08-10-1993 Rilascio della Concessione per la Edificabilità dei Suoli prot. n. 242.9 pratica edilizia 12/1993-RA a nome dei sigg. \_\_\_\_\_ e volturata alla \_\_\_\_\_ in data 24-11-1993).

11-10-1995 prot. n. 3000 Variante alla Concessione per la Edificabilità dei Suoli corredata da elaborati progettuali.

13-10-1995 Comunicazione del Comune di Bascapé diretta alla società \_\_\_\_\_ in cui veniva ordinato il fermo dei lavori. Dalla documentazione che il Comune ha fornito allo scrivente non è stata rinvenuta la Concessione Edilizia in variante ma è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- 03-06-1996 prot. 1984 Richiesta per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità
- 12-08-1997 prot. 2667 Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Bascapé
- 02-10-1998 Comunicazione del Comune di Bascapé diretta al sig. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ con indicata la data del sopralluogo presso gli immobili per il rilascio dell'agibilità.
- 03-11-1998 prot. n. 3423 Comunicazione della società \_\_\_\_\_ diretta al Comune con allegate le dichiarazioni della conformità degli impianti

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

- 20-01-1999 prot. n. 201 Dichiarazione A.S.L. datata 23-10-1998 con parere favorevole al rilascio della licenza d'uso all'acquisizione da parte dell'U.T. Comunale delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L.46/90.

Null'altro il Comune ha fatto visionare allo scrivente.

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha effettuato le misurazioni ed ha eseguito la comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale parte integrante della variante 1995 e la planimetria catastale ed ha accertato che vi sono alcune difformità consistenti in diversità nelle dimensioni interne dei vani e delle finestre, nonché la presenza di un muretto antistante alla porta d'ingresso.

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

Lo scrivente a fronte del sopralluogo ha riscontrato quanto segue:

- 1) Necessità di intervento straordinario all'impianto idrico del servizio igienico visto che al momento del sopralluogo è stata riscontrata una condotta a vista attraversante dal servizio igienico, disimpegno, vano soggiorno/ang. cottura, per poi scaricare all'esterno a vista.
- 2) Verifica eventuale adeguamento degli impianti (elettrico, riscaldamento e idrico).
- 3) Incaricare un professionista (geometra, ingegnere, architetto) per far redigere una pratica edilizia in sanatoria visto che alcune misure interne sono difformi come peraltro quelle delle finestre, ed eventualmente solo nel caso in cui vi siano da eseguire delle modifiche agli impianti vi sarà la necessità di richiedere una nuova dichiarazione di agibilità. Si consiglia di depositare presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio una denuncia di variazione al C.F. corredata dalla planimetria catastale aggiornata.
- 4) Sostituire la serratura, far verificare la canna fumaria della caldaia e quella della cappa.
- 5) Verificare il manto di copertura poiché al momento del sopralluogo è stato accertato che i plafoni della camera da letto e del servizio igienico erano danneggiati da vistose macchie di infiltrazioni. A parere dello scrivente per detto intervento dovranno partecipare tutti proprietari delle u.i. che costituiscono il fabbricato ove sono ubicate. Inoltre nel plafone del rispostiglio attiguo alla porta d'ingresso è presente la botola d'accesso al sottotetto.
- 6) L'occupante dell'u.i. oggetto della presente relazione di stima, il cui contratto d'affitto esibito allo scrivente durante il sopralluogo non è stato registrato come comunicato dall'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta dello scrivente, aveva dichiarato che la caldaia, i termosifoni e i mobili erano di sua proprietà.



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

### Attuali proprietari.

**Trascrizione:** “COMPRAVENDITA” stipulata dal Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
repertorio n° \_\_\_\_\_ trascritta a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, presentazione n. \_\_\_\_\_, registro generale n. \_\_\_\_\_  
, registro particolare n. \_\_\_\_\_ mediante la quale la società :

\_\_\_\_\_ . con sede in \_\_\_\_\_ C.F.:

Vendeva ai sigg.:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F.:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

i quali acquistavano la nuda proprietà dell'u.i. meglio identificata al C.F. sez. \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ mentre veniva assegnato l'usufrutto di detta u.i. alla sig.ra \_\_\_\_\_

Ulteriori informazioni

CON \_\_\_\_\_

## PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

### Pratiche edilizie

L'ufficio tecnico del Comune di Bascapé ha fornito la seguente documentazione:

05-05-1993 prot. 1212 Richiesta da parte di \_\_\_\_\_ per il rilascio dell'autorizzazione edilizia \_\_\_\_\_ per l'intervento di ristrutturazione

01-06-1993 prot. 1511 Richiesta dei sigg. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per il rilascio dell'autorizzazione edilizia per l'intervento di manutenzione straordinaria (pratica edilizia 12/93).

08-10-1993 Rilascio della Concessione per la Edificabilità dei Suoli prot. n. 242.9 pratica edilizia \_\_\_\_\_ a nome dei sigg. \_\_\_\_\_ e volturata alla \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_).

11-10-1995 prot. n. \_\_\_\_\_ Variante alla Concessione per la Edificabilità dei Suoli corredata da elaborati progettuali.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

13-10-1995 Comunicazione del Comune di Bascapè diretta alla società

in cui veniva

ordinato il fermo dei lavori. Dalla documentazione che il Comune ha fornito allo scrivente non è stata rinvenuta la Concessione Edilizia in variante ma è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- 03-06-1996 prot. 1984 Richiesta per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità
- 12-08-1997 prot. 2667 Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Bascapè
- 02-10-1998 Comunicazione del Comune di Bascapè diretta al sig. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ con indicata la data del sopralluogo presso gli immobili per il rilascio dell'agibilità.
- 03-11-1998 prot. n. 3423 Comunicazione della società \_\_\_\_\_ diretta al Comune con allegate le dichiarazioni della conformità degli impianti
- 20-01-1999 prot. n. 201 Dichiarazione A.S.L. datata 23-10-1998 con parere favorevole al rilascio della licenza d'uso all'acquisizione da parte dell'U.T. Comunale delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L.46/90.

### **Pratiche catastali**

#### **Catasto Terreni**

#### **Particella 108**

- TIPO MAPPALE del 18/03/1986 in atti dal 25/01/1994 D/G. \_\_\_\_\_ (n. 21122.1/1986)

#### **Catasto Fabbricati**

#### **U.I. 108 sub.33**

- VARIAZIONE del 20/03/1996 in atti dal 22/06/1998 DIVISIONE, FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE, ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO PF.98 (n. 305.1/1996) ove venivano interessate le seguenti u.i.: Sez. urb. A Foglio 3 Particella 108 Subalterno 12; Sez. urb. A Foglio 3 Particella 108 Subalterno 19; Sez. urb. A Foglio 3 Particella 108 Subalterno 20; Sez. urb. A Foglio 3 Particella 108 Subalterno 23;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/05/2001 - R.U. DI \_\_\_\_\_  
Voltura n. 246823.1/2001 - Pratica n. 288474 in atti dal 26/11/2001 mediante la quale

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

gli esecutati da nudi proprietari sono divenuti pieni proprietari dell'u.i. oggetto della presente relazione di stima.

- VARIAZIONE del 20/03/1996 in atti dal 22/06/1998 DIVISIONE, FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE, ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO PF.98 (n. 305.1/1996)

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E CARATTERISTICHE DELL'U.I.**

#### **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO**

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
<b>PIANO PRIMO</b>					
Ingresso-sogg-ang.cottura	19,67	24,51	1,00	24,51	Sud
Ripostiglio	2,60	2,95	1,00	2,95	cieco
Disimpegno	1,55	2,27	1,00	2,27	cieco
Servizio igienico	4,55	7,08	1,00	7,08	Est
Camera da letto	14,69	17,24	1,00	17,24	Est
<b>Totale</b>				<b>54,05</b>	

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Fondazioni(struttura):* tipologia non ispezionabile.

*Strutture verticali:* muratura

*Copertura:* a falde

*Altezza interna dei locali:* Piano primo h= 2.75m.

### **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO**

#### **Piano primo**

*Pavimentazione Interna complessiva:* Piastrelle in ceramica posa diagonale

*Condizioni:* mediocri

*Infissi esterni:* Porta d'ingresso tipo blindato

*Condizioni:* mediocri

*Infissi interni:* finestre legno doppio vetro, persiane

*Condizioni:* mediocri

*Servizio igienico* presente, da verificare poiché al momento del sopralluogo vi erano delle problematiche

Dotato di lavabo, bidet, water, vasca

*Condizioni:* mediocri

*Impianto elettrico:* presente da verificare

*Impianto di riscaldamento:* caldaia da verificare la conformità

# 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 2022" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni civili €/mq. 1.200,00 ma considerato che la predetta u.i. è censita come abitazione tipo economico viene riparametrato in 1000,00 Euro /mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo economico	mq. 54,05	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 54,05				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.000,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,45
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,85
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.000,00 *	1,00	* 0,45	* 0,85	* 54,05	= € 20.674,13
<b>VALORE DEFINITO</b>					<b>€ 20.674,13</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>					<b>€ 20.700,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è stimato in **20.700,00 € (ventimila settecento/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: **€. 3.105,00**
- 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**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.500,00**
  - Spese condominiali: **questo ausiliario ha chiesto informazioni all'occupante e quest'ultimo ha riferito che non vi era l'amministratore.**
  - Contratto di locazione: **l'Agenzia delle Entrate di Lodi** ha dichiarato quanto segue: "*In capo ai Sigg. non sono presenti contratti di locazione in essere per gli immobili richiesti*".
- **Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in €. 15.095,00 (quindicimila novantacinque/00 euro) in piena proprietà.**
- 

Pavia 10-02-2023

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI  
PUBBLICISTA  
Esec. Tribunale di Pavia  
P. Montini 0522/448184

