

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 492/2021

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

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini


Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscritt. ALBO n° 3383
Esec. Fisc. MAT. PRZ TRZ 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 01-07-2022 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 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 immobiliareNel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita
- 2) I beni sottoposti a pignoramento sono in comproprietà tra l'esecutato e il coniuge, ma si precisa che dagli atti risulta pignorata solo la quota di proprietà dell'esecutato.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato in merito alle u.i. meglio identificate al C.F. del Comune di Calvignasco foglio particella sub.

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato è di € **36.002,20 (trentasei mila due/20 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 oltre l'ulteriore riduzione del 20% per la vendita della quota indivisa.

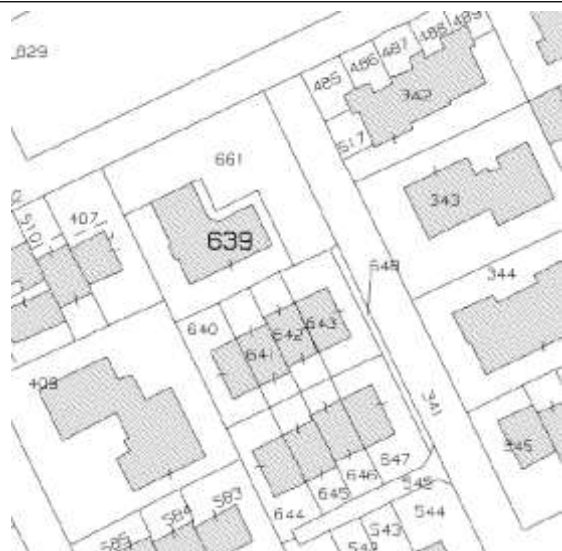
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI CALVIGNASCO



INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 492/2021



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 1 IN
COMUNE DI CALVIGNASCO**



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo economico

Quota di proprietà di ½ dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo economico collocata al piano primo del fabbricato ubicato in Comune di Calvignasco in via Giacomo Puccini meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Calvignasco

Foglio:

Particella:

Sub.

Categoria: A/3

Classe: 5

Vani: 5

Sup. cat. Tot.: 67 m² - Sup. cat. Escl. Aree scoperte: 63 m²

Rendita catastale: €. 335,70

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

Trattasi di un appartamento così raffigurato nella planimetria catastale ovvero:

Piano primo

Ingresso/soggiorno con accesso sia ad un balcone che al disimpegno/corridoio mediante il quale si accede alla cucina dalla quale sia accede al predetto balcone, a due servizi igienici e a due camere da letto di cui una matrimoniale dalla quale si accede ad un balcone.

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

Nord: Affaccio su porzione dell'area condominiale, salto sporgente la particella 661

Est: Affaccio su porzione dell'area condominiale

Sud: Affaccio su porzione dell'area condominiale

Ovest: U.i. sub.11, il vano scala condominiale

L'accesso avviene

-dalla via Guglielmo Marconi e si transita sulla particella 661, per poi accedere all'ingresso del condominio ove è presente il vano scala condominiale che permette di raggiungere il piano primo ove vi è l'ingresso della predetta u.i.;

-dalla via Giacomo Puccini per poi transitare sull'area condominiale sino ad accedere all'ingresso del condominio ove è presente il vano scala condominiale che permette di raggiungere il piano primo ove vi è l'ingresso della predetta u.i.

L'atto di permuta mediante il quale i [REDACTED] divenivano proprietari di dette u.i. in merito all'accesso così recita: *“avviene dalla Via Puccini, indi dalla strada privata larga mt. 5,00 di uso comune*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

con i proprietari delle quattro villette a schiera che fronteggiano il condominio a sud dello stesso, alle quali, mediante atto d'acquisto, furono accollati gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in ragione di 1/8 ciascuna”.

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Autorimessa

Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale autorimessa collocata al piano terra del fabbricato ubicato in Comune di Calvignasco in via Giacomo Puccini meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Calvignasco

Foglio:

Particella:

Sub.

Categoria: C/6

Classe: 5

Consistenza: 20 m²

Sup. cat. Tot.: 20 m²

Rendita catastale: €. 51,65

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

Pavia detta u.i. risulta così intestata:

Trattasi di una autorimessa così raffigurata nella planimetria catastale ovvero:

Piano terra

Autorimessa

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

Nord: corridoio condominiale

Est: U.i. sub.2

Sud: area condominiale e strada privata

Ovest: U.i. sub.4

L'accesso avviene dalla via Giacomo Puccini per poi percorrere la strada privata che insiste sulla particella 639 sino ad accedere all'ingresso dell'autorimessa.

L'atto di permuta mediante il quale i [redacted] venivano proprietari di dette u.i. in merito all'accesso così recita: *"avviene dalla Via Puccini, indi dalla strada privata larga mt. 5,00 di uso comune con i proprietari delle quattro villette a schiera che fronteggiano il condominio a sud dello stesso, alle quali, mediante atto d'acquisto, furono accollati gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in ragione di 1/8 ciascuna"*.

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi i Parti Comuni.

Nell'atto di permuta mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario per la quota di 1/2 delle u.i. oggetto della presente relazione di stima, viene menzionato quanto segue: *“Alle porzioni immobiliari suddescritte competono quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni condominiali....”*, mentre a seguito delle richieste effettuate dallo scrivente dirette all'amministratore pro-tempore quest'ultimo ha dichiarato che i millesimi di proprietà complessivamente sono 165.

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva degli immobili sottoposti ad esecuzione, è giustificato porli in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicate in Comune di Calvignasco

Caratteristiche della zona: centrale

- A circa 650 m.. vi sono il municipio e la chiesa

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che l'u.i. abitativa è occupata dalla signora Malagoli e dai figli

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 accorpato di Vigevano e Voghera, a nome dell'è [REDACTED] risulta la seguente iscrizione:

- R.G. – Tribunale di Pavia - procedimento per ingiunzione promosso da Banca Popolare di Sondrio c [REDACTED] – accolto decreto [REDACTED] condanna agli ingiunti di pagare in solido alla ricorrente la somma di € 30.218,20 oltre interessi come da domanda e le spese della procedura liquidate in €. 1.305,00 per compensi, €. 286,00 per esborsi, oltre il 15% per spese generali, iva e cpa e oltre alle successive occorrende.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Da una ricerca presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia si è appurato che l'esecutato risulta divorziato, ma nella sentenza non è specificata l'assegnazione della casa coniugale alla moglie, condizione che probabilmente risulta nella separazione consensuale omologata il cui provvedimento si trova a Vigevano nei locali che erano dell'allora Tribunale accorpato a quello di Pavia e quindi non

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

consultabile. Pertanto, considerato che l'immobile pignorato oggetto di vendita è attualmente abitato dalla ex moglie unitamente ai due figli di cui uno minorenni e che nella sentenza divorzile la collocazione del figlio minorenni è presso l'abitazione materna, si presume che il medesimo era la casa coniugale assegnata in godimento alla moglie in sede di separazione consensuale perché vi abiti con i figli.

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta il 03/08/2001, registro generale n° registro particolare n° Atto Notarile pubblico del Notaio Albertario Francesco stipulato in data repertorio n° 121718, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO della durata di 15 anni;

Importo capitale: £.200.000.000 (due cento milioni di lire)

Importo totale: £.400.000.000 (quattro cento milioni di lire)

Quota di ½ di proprietà degli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Calvignasco foglio particella

Comunicazione n. 257 del 21/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/12/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

“IPOTECA GIUDIZIALE” iscritta il 20/12/2017, presentazione , registro generale n° registro particolare n° , Atto Giudiziario rep. n. 2241 del 23-08-2017,

Importo capitale: €. 30.218,20 (trenta mila duecento diciotto/20 euro)

Importo totale: €. 40.000,00 (quaranta mila/00 euro)

Con detto atto sono state ipotecate sia la quota di proprietà degli immobili dell'altra persona che la quota di proprietà di ½ sui beni oggetto della presente relazione di stima.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2022 Servizio di P.I. di PAVIA

Registro particolare n

- RESTRIZIONE DI BENI

“IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE” iscritta il _____ presentazione
40, registro generale n° _____, registro particolare n° _____, Atto dell’Agenzia delle Entrate rep. n.

Importo capitale: €. 36.854,22 (trenta sei mila ottocento cinquantaquattro/22 euro)

Importo totale: €. 73.708,44 (settanta tremila settecento otto/44 euro)

Con detto atto è stata ipotecata la quota di proprietà ½ del _____ sui beni oggetto della presente relazione di stima.

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il _____, presentazione n° _____, registro generale n° _____, registro particolare n° _____, emesso da UFF.GIUD.TRIBUNALE DI PAVIA il 17/11/2021 repertorio n° 5226 “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente l’avv _____

Quota di ½ di proprietà sui beni oggetto della presente relazione di stima.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 21-10-2022 il Comune di Calvignasco ha rilasciato copia delle pratiche edilizie che sono state rinvenute ovvero:

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l’elaborato grafico parte integrante della

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

sono state riscontrate le seguenti differenze:

Abitazione

- Lievi diversità dimensionali dei vani interni come peraltro l'altezza e la mancata rappresentazione di un pilastro nel vano ingresso-soggiorno
- Diversa dimensione in lunghezza del balcone a cui si accede sia dal vano soggiorno che dalla cucina.

Autorimessa

- Lievi diversità dimensionali come peraltro l'altezza e la mancata rappresentazione di due pilastri
- Le stesse difformità sopraelencate sono emerse anche dalla comparazione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- 1) incaricare un professionista per redigere una pratica per la regolarizzazione delle differenze riscontrate
- 2) verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione dell'impianto elettrico, gas, riscaldamento, canna fumaria.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – PERMUTA" stipulata dal Notaio Sampietro Pietro Remo in data _____ repertorio n° _____ trascritta in Pavia in data _____, presentazione n. 41, registro generale n. 2163, registro particolare n. 1411 tra i sigg.

sono divenuti proprietari per la quota di ½ ciascuno, in separazione dei beni, delle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

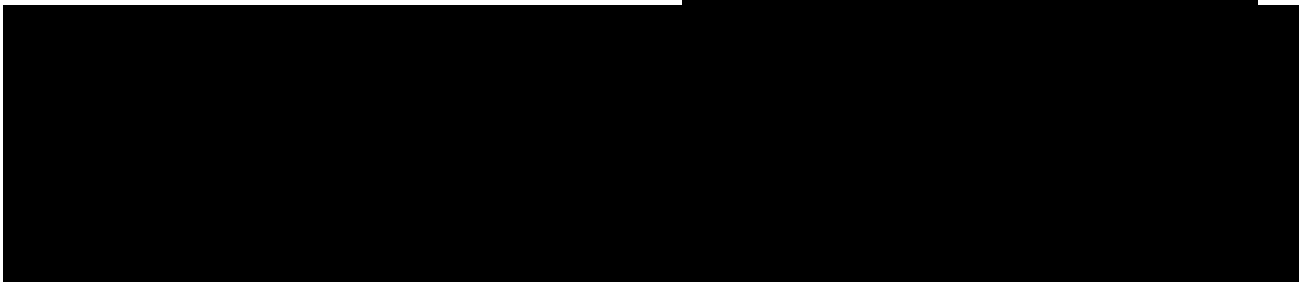
Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio Albertario Francesco in data _____

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

repertorio n° _____, trascritta in Pavia in data _____, presentazione n. _____, registro generale n. _____

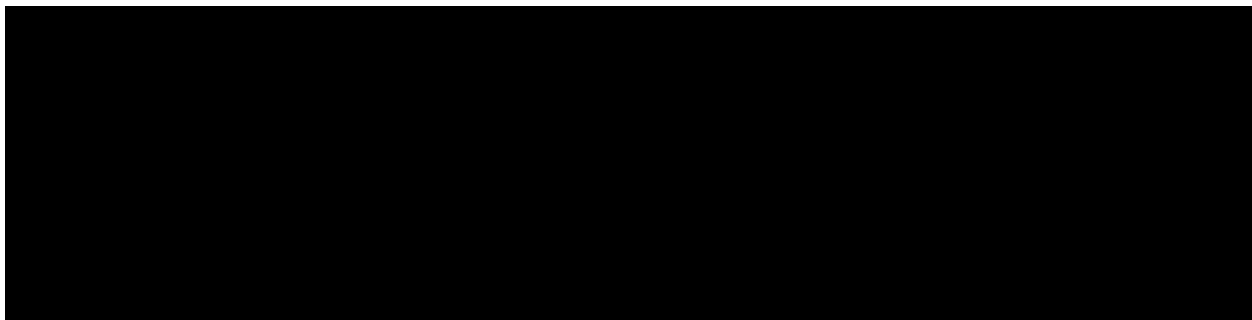
registro particolare n. _____ ove la società _____



i quali acquistavano ciascuno la quota di 1/2 di proprietà degli immobili oggetto della presente relazione di stima.

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico



Pratiche catastali

Catasto Terreni

Tipo Mappale con Frazionamento

Tipo di Frazionamento

4. Tipo di Frazionamento

Tipo di Frazionamento

6. Tipo di Frazionamento

7. Tipo di Frazionamento

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Catasto Fabbricati

U.i. sub. 13

COSTITUZIONE

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

VARIAZIONE TOPONOMASTICA

U.i. sub. 3

COSTITUZIONE

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

VARIAZIONE TOPONOMASTICA

In data 02-12-2022 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 ECONOMICO

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO PRIMO					
Ing./soggiorno	19,79	22,64	1,00	22,64	Nord
Balcone	11,93	11,93	0,25	2,98	
Disimpegno	4,28	4,83	1,00	4,83	
Cucina	10,85	13,34	1,00	13,34	Nord
Bagno	4,12	4,95	1,00	4,95	Est
Camera da letto singola	9,84	12,25	1,00	12,25	Sud
Bagno	4,96	6,00	1,00	6,00	Sud
Camera da letto matrimoniale	14,32	16,67	1,00	16,67	Sud
Balcone	5,62	5,62	0,25	1,41	
Totale				85,07	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura) del condominio: tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali del condominio: muratura

Copertura del condominio: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano primo abitazione h= 2,72m.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Piano Primo

Ing.-soggiorno/camere da letto

Pavimentazione Interna: parquet

Condizioni: mediocri

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Balconi

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: discrete
Corrimano e parapetto in ferro in condizioni mediocri

Cucina

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica
Condizioni: normali
Rivestimento: piastrelle in ceramica h=2.60m
Condizioni: normali

Servizi igienici

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica
Rivestimento: piastrelle in ceramica h=2.07m
Condizioni: normali

Infissi esterni: Porta d'ingresso tipo blindato

Condizioni: normali

Infissi interni: porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con doppio vetro e persiane

Condizioni complessive: normali

Servizio igienico attiguo alla cucina attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, vasca) e rubinetterie.

Condizioni: normali

Servizio igienico attiguo alle camere da letto attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.

Condizioni: normali

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 da verificare

conformità: da verificare.

Impianto di condizionamento: presente da verificare

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

“OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2022” dell’Agenzia delle Entrate di Milano ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni civili ottimali considerato che a parere dello scrivente non è corretto il censimento visto che detta abitazione è dotata di due servizi igienici, caratteristica tipica delle abitazione civili pertanto il valore unitario è di 1.350,00 Euro /mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo economico	mq. 85,07	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 85,07				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.350,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,82
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,98
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.350,00 *	1,00	* 0,82	* 0,98	* 85,07	= € 91.726,30
VALORE DEFINITO					€ 91.726,30
VALORE ARROTONDATO					€ 91.730,00

Il più probabile valore di mercato dell’u.i è di **91.730,00 € (novantuno mila settecento trenta/00 euro)**.

AUTORIMESSA

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERRA					
Autorimessa	19,94	22,31	1,00	22,31	Sud
Totale				22,31	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni (struttura del condominio): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali del condominio: muratura

Copertura del condominio: a falde

Altezza interna dell’autorimessa: Piano terra h= 2,42m.

AUTORIMESSA

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: mediocri

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

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 Milano ed è determinato nel valore massimo delle autorimesse pertanto il valore unitario è di 950,00 Euro /mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Autorimessa	mq. 22,31	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 22,31				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 950,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore					1,00
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)					0,82
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate					0,99
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 950,00 *	1,00	* 0,82	* 0,99	* 22,31	= € 17.100,78
VALORE DEFINITO					€ 17.100,78
VALORE ARROTONDATO					€ 17.100,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **17.100,00 € (diciassette mila cento/00 euro)**.

Il valore complessivo del compendio immobiliare è € 108.830,00 (cento otto mila ottocento trenta 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: **€ 16.324,50**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€ 1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 1.500,00**
- Spese condominiali scadute e non pagate: a seguito di richiesta da parte dello scrivente diretta all'amministratore pro-tempore del condominio quest'ultimo ha fornito il regolamento di condominio ed il prospetto delle tabelle del condominio, nonché le informazioni richieste ovvero:
 - 1) Nome del Condominio: CONDOMINIO IL GIARDINO
 - 2) Millesimi di proprietà: 165 MILLESIMI
 - 3) Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alle predette u.i.: 800 EURO CIRCA VARIABILE A SECONDA DEL CONSUMO DI ACQUA (CONDOMINIALE)
 - 4) Eventuali delibere in merito a lavori straordinari: NON SUSSISTONO LAVORI STRAORDINARI
 - 5) Posizione economica dell'esecutato nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a ciascuna u.i.: E' STATO EFFETTUATO DECRETO INGIUNTIVO SU GRECCHI/MALAGOLI PER ARRETRATI DI SPESE CONDOMINIALI - AD OGGI RIMANE UN DEBITO DI EURO 480,34 (I VERSAMENTI PER IL RIENTRO SONO STATI ESEGUITI DA)
 - 6) Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi: NO
 - 7) Regolamento di condominio: IN ALLEGATO
 - 8) Tabelle Millesimali: IN ALLEGATO
- Il più probabile valore di mercato complessivo dell'u.i. è stimato in €. 90.005,50 (novanta mila cinque/50 euro) ma a detto valore viene applicato il deprezzamento ulteriore del 20% in quanto trattasi di vendita di quota indivisa pertanto il valore complessivo è pari ad €. 72.004,40 (settantadue mila quattro/40 euro) ed **il valore della quota di ½ di proprietà dell'esecutato è di €. 36.002,20 (trentasei mila due/20 euro).**

Pavia 10/01/2023

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Incarico di Ausiliario del Giudice
Estr. Proc. 10/01/2023
Pubb. 10/01/2023