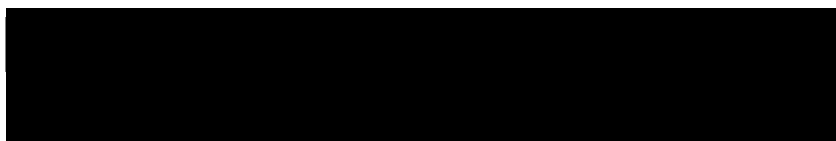


TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 329/2023 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Contro



Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio RIZZI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – Fax. 03821755038 – E-mail: paoloangelocivardi@libero.it

Data udienza 24/09/2024

Giudice Dott. Erminio Rizzi
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi



Precedenti proprietari dal 25 01 2007 al 07 09 2010

[redacted] proprietà per 1/1
5391/12485
Trascritto a

Vigevano il 31/01/2007 ai nn. 962/589

Precedenti proprietari, dei sedimi di terreno poi oggetto di edificazione, dal 18_04_2005 al 24_01_2007

- 1) in forza di compravendita [redacted]
173232/10750 di repertorio _ Trascritto a Vigevano il 22/04/2005 ai nn. 4066/2534
- 2) in forza di compravendita [redacted]
173232/10750 di repertorio _ Trascritto a Vigevano il 22/04/2005 ai nn. 4067/2535

Precedenti proprietari, del sedime di terreno poi oggetto di edificazione, dal 22_12_1998 al 17_04_2005

[redacted]
in forza di scrittura privata autenticata a ro [redacted] 0715 di

[redacted]
in forza di scrittura privata autenticata a rog [redacted]
repertorio _ Trascritto a Vigevano il 11/01/1999 ai nn. 134/102

8_ Vincoli giuridici**8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura**

Ipoteca volontaria a favore di [redacted]
Atto di pignoramento immobili [redacted]

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale**8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.**

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **difforme** dagli elaborati progettuali depositati agli atti. In particolare si è rilevato quanto segue:

1. Le dimensioni interne misurate dell'unità immobiliare differiscono, seppur lievemente, dai disegni progettuali e così anche le superfici pavimentate, con variazioni che non comportano però alterazioni significative dei parametri urbanistici.

P.S. Al momento del sopralluogo il "locale svago" era adibito a camera da letto ma la sua superficie in pianta di mq. 8,91 (contro i mq. 9,00 progettuali) non consente, a norma del R.L.I., tale destinazione; l'ambiente andrà sanato come indicato nell'elaborato grafico allegato alla relazione peritale, quale spazio accessorio della residenza.



2. Il locale autorimessa presenta una rientranza, all'altezza dell'ingresso carraio, che ha aumentato la superficie pavimentata del vano accessorio. Si considera quindi, in questa fase, la messa in pristino dei luoghi con la realizzazione di un tavolato che recuperi la sagoma rettangolare del bene, escludendo l'utilizzo della maggiore area, il tutto da attuarsi ad un costo stimato di massima delle opere edili di **euro 1.500,00**.
3. Diversa configurazione della scala di accesso al locale autorimessa dal giardino di piano terra;
4. Nel locale soggiorno, al posto della scala a chiocciola di collegamento con il sottotetto (P.2°), è stata posizionata una scala a botola retrattile (a pantografo);
5. Il locale sottotetto presenta un'altezza media di ml. 1,72 contro un'altezza progettuale di ml. 1,60, una nuova lesena di muratura portante a sostegno della trave di colmo tetto e una finestra tonda fissa sul prospetto nord. Infine, i due abbaini rappresentati nella pianta copertura del titolo rilasciato risultano ampliati e realizzati con una diversa forma (non più triangolare ma a rettangolo).

Le discrepanze elencate ai precedenti punti 1, 3, 4 e 5 nonché le opere di realizzazione del tavolato nell'autorimessa andranno regolarizzate, da punto di vista urbanistico_edilizio, previa la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una Segnalazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria; il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro **5.000,00** oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00).

8.3.2 Accertamento conformità catastale

Appartamento, locale sottotetto e area scoperta

La planimetria catastale corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati discordando dallo stato di fatto per le irregolarità precisate ai punti 1, 4 e 5 del capitolo 8.3.1. Ottenuta la sanatoria comunale occorre prevedere la predisposizione e il deposito presso l'Agenzia del Territorio _ Servizi Catastali Catasto Fabbricati di pratica di aggiornamento per miglior rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, con un costo quantificabile in **euro 500,00** oltre IVA e accessori.

Autorimessa

La planimetria catastale non corrisponde agli elaborati grafici progettuali per la diversa configurazione della scala di accesso al locale e differisce dallo stato di fatto dell'unità immobiliare per la diversa sagoma in pianta e la maggiore superficie. Una volta eseguiti i lavori di messa in pristino dei luoghi il disegno catastale depositato andrà a combaciare con lo stato dei luoghi.

9) Altre informazioni per l'acquirente

Pag. 16

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un appartamento di medie dimensioni, distribuito su un unico livello, con annessi un ampio locale sottotetto al secondo piano, un'area esclusiva piano terra e un'autorimessa al piano seminterrato, in un discreto stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio. I beni sono in un evidente stato di abbandono: in tutti i locali, abitativi e non, giacciono disseminati o accatastati alla



rinfusa oggetti personali e materiali di vario genere, la camera è occupata da mobili d'arredo (letto matrimoniale, due comodini e armadio vestiti) e vestiario ammassato ad ostacolare il passaggio, l'area esterna è totalmente infestata da erbacce. Gli ambienti sono sporchi e maleodoranti per il mancato ricambio d'aria. Si evidenzia la presenza, sulla parete nord del soggiorno e della cucina al punto di incontro tra la stessa e il soffitto, di una striscia ininterrotta di intonaco annerito dalla muffa (probabile conseguenza della presenza di un "ponte termico"), l'avvenuta rimozione della caldaia murale esterna a gas dal suo alloggiamento sulla balconata coperta, dello split interno (soggiorno) e del motore esterno dell'impianto di condizionamento. I beni necessitano di un preliminare lavoro di sgombero e smaltimento del materiale abbandonato, di una pulizia completa di tutti gli ambienti, della pulizia del giardinetto d'ingresso, di un intervento di sanificazione delle pareti danneggiate dalla muffa, di una ritinteggiatura dei locali e di una revisione generale degli impianti esistenti.

10) Descrizione degli immobili Pag. 17

11) Superfici nette, lorde e commerciali Pag. 21

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Appartamento, locale sottotetto e area scoperta in Cilavegna Via Campana n. 156	mq. 111,88
Autorimessa in Cilavegna Via Campana n. 156	A corpo

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni Pag. 23

13) Valutazione dei beni Pag. 24

Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano primo (P1) di un complesso residenziale a schiera, locale sottotetto (P2), autorimessa (PS1) e piccola area scoperta a giardino (PT), posti nel Comune di Cilavegna (PV) Via Campana n. 156
 Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
 Euro 107.800,00 – 24.700,00 = **Euro 83.100,00**

14) Allegati Pag. 25



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 04/12/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Erminio Rizzi, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 06/12/2023.

Successivamente il CTU:

- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- alle ore 09,30 del giorno 05/02/2024, come indicato nella lettera raccomandata trasmessa agli esecutati in data 25/01/2024, iniziava le operazioni peritali presso i beni immobili oggetto di vertenza, ma non poteva accedere agli stessi per l'assenza dell'esecutato;
- in data 09/05/2024, dopo avere acquisito le chiavi per l'accesso ai beni dal custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, procedeva con le operazioni peritali, provvedendo ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni. Le operazioni chiudevano alle ore 14,00.
- lo stesso giorno eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cilavegna per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto di esecuzione.



3 – DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Cilavegna

Appartamento, locale di sottotetto e area scoperta

Foglio 6 particella 979 subalterno 9 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5,5 sup. catastale mq. 104 rendita euro 312,46 Via Vernazzola n. SNC piano T-1-2

Coerenze

Appartamento e locale di sottotetto

A settentrione, per un primo tratto, affaccio su sedime di altra proprietà di cui alla particella 979 sub. 7 del fg. 6 di CEU indi affaccio su sedime di proprietà (area scoperta)

A levante affaccio su sedime di altra proprietà di cui alla particella 979 sub. 7 del fg. 6 di CEU

A mezzogiorno altra unità immobiliare di cui alla particella 979 sub. 8 del fg. 6 di CEU

A ponente affaccio su balcone di altra proprietà di cui alla particella 979 sub. 7 del fg. 6 di CEU.

Area scoperta

A settentrione altra unità immobiliare di cui alla particella 930 del fg. 6 di CEU

A levante altra unità immobiliare di cui alla particella 937 del fg. 6 di CEU

A mezzogiorno altra unità immobiliare di cui alla particella 979 sub. 7 del fg. 6 di CEU

A ponente, per un primo tratto, sedime di altra proprietà di cui alla particella 979 sub. 7 del fg. 6 di CEU indi corsello pedonale comune di cui alla particella 979 sub. 1 del fg. 6 di CEU.

Locale autorimessa



Foglio 6 particella 979 subalterno 5 categoria C/6 classe 2 consistenza 28 mq. sup. catastale mq. 34 rendita euro 62,18 Via Vernazzola n. SNC piano TS1

Coerenze

A settentrione e levante terrapieno

A mezzogiorno altra unità immobiliare di cui alla particella 979 sub. 4 del fg. 6 di CEU

A ponente corsello auto comune di cui alla particella 979 sub. 1 del fg. 6 di CEU.

4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Cilavegna (PV) Via Campana n. 156 sono parte di un complesso residenziale a schiera a tre piani fuori terra (P.T.-1°-2°) ed uno interrato (P.S1) nel quale trovano collocazione due appartamenti per piano (P.T. e 1°), due locali sottotetto (P.2°) e quattro locali autorimessa (P.S1); completano lo stabile sei aree scoperte private, un corsello auto ed un breve corsello pedonale comuni a tutte le unità immobiliari.

L'appartamento di piano primo in esecuzione è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno notte, una camera, un locale svago, un servizio igienico, un balcone scoperto posto sul prospetto est ed una balconata coperta posta sul prospetto ovest; dal locale soggiorno, per il tramite di una scala retrattile, si accede ad un ampio locale di sottotetto (P.2°) allo stato manutentivo "rustico" (privo di finiture ed impianti tecnologici).

All'unità abitativa si accede per il tramite di scala esterna posta lungo il prospetto di settentrione dell'immobile con partenza dall'area scoperta (P.T.) adibita a giardino e di proprietà esclusiva. Lo stesso sedime, attraverso un'ulteriore minima rampa di scale, permette l'accesso pedonale al locale autorimessa di piano seminterrato, dotato di porta carraia in affaccio sul corsello auto comune (lato di ponente).



Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Appartamento ml. 2,72

Locale sottotetto ml. 1,72 media

Locale autorimessa ml. 2,40

5 – STATO DI POSSESSO

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Cilavegna, in capo al [REDACTED] di piena proprietà e **giuridicamente liberi alla** [REDACTED] **itati.**

6 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento [REDACTED] orza di
atto di compravendita a rogito [REDACTED] 129608
di rep. n. 46708 di racc., registrato a Vigevano il 13/09/2010 al n. 3428 Serie 1T, trascritto a
Vigevano in data 16/09/2010 nn. 9102/5738 di formalità
Immobili compravenduti: Foglio 6 particella 979 sub. 9
Foglio 6 particella 979 sub. 5
[REDACTED]

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

7.1 Precedenti proprietari dal 25_01_2007 al 07_09_2010

[REDACTED]
in forza di compravendita a rogito [REDACTED]
185391/12485 di repertorio _ Registrato a Vigevano in data 30/01/2007 al n. 315 serie 11_
Trascritto a Vigevano il 31/01/2007 ai nn. 962/589

7.2 Precedenti proprietari, dei sedimi di terreno poi oggetto di edificazione, dal 18_04_2005 al
24_01_2007
[REDACTED]



1) in forza di compravendita a rogito [REDACTED]

173232/10750 di repertorio _ Trascritto a Vigevano il 22/04/2005 ai nn. 4066/2534

2) in forza di compravendita a r [REDACTED]

173232/10750 di repertorio _ Trascritto a Vigevano il 22/04/2005 ai nn. 4067/2535

7.3 Precedenti proprietari, del sedime di terreno poi oggetto di edificazione, dal 22_12_1998 al 17_04_2005

[REDACTED]
in forza di scrittura privata autenticata a r [REDACTED]

10715 di repertorio _ Trascritto a Vigevano il 11/01/1999 ai nn. 135/103

[REDACTED]
in forza di scrittura privata autenticata a rogito [REDACTED]

10715 di repertorio _ Trascritto a Vigevano il [REDACTED]

8 – VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: **nessuna**

8.1.4 Servitù: **nessuna**

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti il signor [REDACTED] esecutato per la quota di 1/1

8.2.1 Iscrizioni Contro

8.2.1A *Nota del 16/09/2010 Reg. Part. 2053 Reg. Gen. 9103*

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico



Dott. Antonio Trotta di Vigevano

Repertorio n. 129609/46709 del 08/09/2010

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Cilavegna (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 6 Particella 979 sub. 9 cat. A/3 vani 5,5 Via Vernazzola snc PT-1

Immobile n. 2

Comune di Cilavegna (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 6 Particella 979 sub. 5 cat. C/6 mq. 28 Via Vernazzola snc PS1

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.2A Nota del 25/09/2023 Reg. Part. 6337 Reg. Gen. 8760

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia - Unep

Repertorio n. 5139 del 10/08/2023

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Cilavegna (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 6 Particella 979 sub. 5 cat. C/6 mq. 28 Via Vernazzola snc PS1

Immobile n. 2

Comune di Cilavegna (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 6 Particella 979 sub. 9 cat. A/3 vani 5,5 Via Vernazzola snc PT-1



8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

A seguito della richiesta scritta di poter acquisire gli atti comunali inerenti le unità per cui è relazione, il sottoscritto CTU eseguiva in data 09/05/2024 accesso all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cilavegna. La pratica edilizia depositata e visionata, relativa alla realizzazione di n. 5 palazzine residenziali in Via Vernazzola (ora via Campana), è risultata, per le consistenti superfici edificate e i volumi sviluppati, voluminosa ma soprattutto disordinata, poco chiara, con elaborati duplicati ed incompleti. Dalle ricerche effettuate risulta che l'edificio del quale sono parte i beni immobili eseguiti è stato edificato, unitamente alle restanti 4 palazzine, in forza del Permesso di Costruire n. 07/2005 Prot. n. 9427/2005 del 27/09/2005 per la realizzazione di n. 5 palazzine residenziali, intestato [REDACTED] izio lavori è datato 19/10/2005 (Prot. n. 10423). Non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla Denuncia di Inizio Attività del 18/05/2006, indicata nel rogito di acquis [REDACTED] quale ulteriore titolo abilitativo dell'immobile, e in ogni caso il raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati con il P.d.C. n. 07/2005 e le planimetrie catastali d'impianto (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbbricati – Prot. n. PV0120079 del 07/07/2006), se si esclude una diversa, minima configurazione della scala di accesso al locale autorimessa, non evidenzia alcuna differenza.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **difforme** dagli elaborati grafici sopra citati e depositati agli atti. In particolare si è rilevato quanto segue:

6. Le dimensioni interne misurate dell'unità immobiliare differiscono, seppur lievemente, dai disegni progettuali e così anche le superfici pavimentate, con



variazioni che non comportano però alterazioni significative dei parametri urbanistici.

P.S. Al momento del sopralluogo il “locale svago” era adibito a camera da letto ma la sua superficie in pianta di mq. 8,91 (contro i mq. 9,00 progettuali) non consente, a norma del R.L.I., tale destinazione; l’ambiente andrà sanato come indicato nell’elaborato grafico allegato alla relazione peritale, quale spazio accessorio della residenza.

7. Il locale autorimessa presenta una rientranza, all’altezza dell’ingresso carraio, che ha aumentato la superficie pavimentata del vano accessorio;
8. Diversa configurazione della scala di accesso al locale autorimessa dal giardino di piano terra;
9. Nel locale soggiorno, al posto della scala a chiocciola di collegamento con il sottotetto (P.2°), è stata posizionata una scala a botola retrattile (a pantografo);
10. Il locale sottotetto presenta un’altezza media di ml. 1,72 contro un’altezza progettuale di ml. 1,60, una nuova lesena di muratura portante a sostegno della trave di colmo tetto e una finestra tonda fissa sul prospetto nord. Infine, i due abbaini rappresentati nella pianta copertura del titolo rilasciato risultano ampliati e realizzati con una diversa forma (non più triangolare ma a rettangolo).

L’aumento di superficie pavimentata dell’autorimessa elencato al punto 2 si rileva come una difformità difficilmente sanabile senza il diretto coinvolgimento della proprietà limitrofa. Con l’atto di provenienza l’esecutato ha acquistato gli immobili così come rappresentati nelle planimetrie depositate in Catasto Fabbricati, ossia un locale autorimessa in un unico ambiente a pianta rettangolare; la diversa sagoma rilevata comprende una nuova area “sottratta” alla confinante unità immobiliare, la cui regolarizzazione comporterebbe la predisposizione di un frazionamento per l’acquisizione della maggior superficie e il conseguente rogito di compravendita. Si considera quindi, in questa fase, la messa in pristino dei luoghi con la realizzazione di un tavolato che recuperi la sagoma rettangolare del bene, escludendo l’utilizzo della maggiore area, il tutto



da attuarsi ad un costo stimato di massima delle opere edili di **euro 1.500,00**.

Vista la conformazione edilizia e la struttura architettonica dell'edificio del quale i beni eseguiti sono parte, la maggiore altezza del sottotetto, così come la nuova finestra sul prospetto nord e la diversa sagoma degli abbaini, hanno comportato una variazione dei prospetti e, parzialmente, della sagoma della copertura che impone la richiesta di una sanatoria edilizia a nome di tutti i comproprietari del complesso residenziale.

Le discrepanze elencate ai precedenti punti 1, 3, 4 e 5 nonché le opere di realizzazione del tavolato nell'autorimessa andranno regolarizzate, da punto di vista urbanistico_edilizio, previa la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una Segnalazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria; il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro **5.000,00** oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00).

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

Appartamento, locale sottotetto e area scoperta

C.F. Foglio 6 Particella 979 sub. 9

La planimetria catastale corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati discordando dallo stato di fatto per le irregolarità precisate ai punti 1, 4 e 5 del capitolo 8.3.1. Ottenuta la sanatoria comunale occorre prevedere la predisposizione e il deposito presso l'Agenzia del Territorio _ Servizi Catastali Catasto Fabbricati di pratica di aggiornamento per miglior rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, con un costo quantificabile in **euro 500,00** oltre IVA e accessori.

Autorimessa _ C.F. Foglio 6 Particella 979 sub. 5

La planimetria catastale non corrisponde agli elaborati grafici progettuali per la diversa configurazione della scala di accesso al locale e differisce dallo stato di fatto dell'unità immobiliare per la diversa sagoma in pianta e la maggiore



superficie. Una volta eseguiti i lavori di messa in pristino dei luoghi il disegno catastale depositato andrà a combaciare con lo stato dei luoghi.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un appartamento di medie dimensioni, distribuito su un unico livello, con annessi un ampio locale sottotetto al secondo piano, un'area esclusiva piano terra e un'autorimessa al piano seminterrato, in un discreto stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio. I beni sono in un evidente stato di abbandono: in tutti i locali, abitativi e non, giacciono disseminati o accatastati alla rinfusa oggetti personali e materiali di vario genere, la camera è occupata da mobili d'arredo (letto matrimoniale, due comodini e armadio vestiti) e vestiario ammassato ad ostacolare il passaggio, l'area esterna è totalmente infestata da erbacce. Gli ambienti sono sporchi e maleodoranti per il mancato ricambio d'aria. Si evidenzia la presenza, sulla parete nord del soggiorno e della cucina al punto di incontro tra la stessa e il soffitto, di una striscia ininterrotta di intonaco annerito dalla muffa (probabile conseguenza della presenza di un "ponte termico"), l'avvenuta rimozione della caldaia murale esterna a gas dal suo alloggiamento sulla balconata coperta, dello split interno (soggiorno) e del motore esterno dell'impianto di condizionamento.

I beni necessitano di un preliminare lavoro di sgombero e smaltimento del materiale abbandonato, di una pulizia completa di tutti gli ambienti, della pulizia del giardinetto d'ingresso, di un intervento di sanificazione delle pareti danneggiate dalla muffa, di una ritinteggiatura dei locali e di una revisione generale degli impianti esistenti.

Situato all'estremo confine di nord_ovest della provincia di Pavia, al confine con la regione Piemonte e in pieno territorio della Lomellina, il Comune di Cilavegna ha una superficie territoriale di 18,00 kmq, conta 5.500 abitanti circa, ospita tutti i servizi primari (farmacie, ufficio postale, scuole infanzia e primaria di primo e secondo grado, ecc...) ed è collegato agli altri centri urbani limitrofi (Mortara 7 km e Vigevano 12 km), al capoluogo di provincia Pavia (48 km) e alla vicina Novara (20 km) per mezzo di rete di strade provinciali e statali. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Cilavegna è servito da corse giornaliere sulla linea direzione Novara (S.T.N.)



La via Campana (ex Via Vernazzola), nella diramazione laterale che permette l'accesso al complesso di villette nel quale è sito l'immobile in esecuzione, è un'arteria comunale a fondo chiuso con scarso traffico veicolare e impossibilità di parcheggio.

MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI_SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'edificio nel quale sono posti i beni in esecuzione, composto da n. 4 appartamenti e n. 4 autorimesse intestati a n. 4 differenti ditte, è a tutti gli effetti un cosiddetto "condominio minimo", senza l'obbligo di legge della nomina di un amministratore o dell'adozione di un regolamento di condominio. L'assenza dell'esecutato al sopralluogo che avrebbe potuto fornire i recapiti dell'amministratore e il non aver rilevato l'affissione, presso l'accesso alle parti comuni (corsello auto e pedonale), della targa con l'indicazione "*delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore*" (articolo 1129, quinto comma, del codice civile) impediscono di fornire con certezza informazioni utili circa l'eventuale gestione e suddivisione millesimale delle spese condominiali.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Cilavegna (PV) Via Campana n. 156 e sono parte di un complesso residenziale a schiera a tre piani fuori terra (P.T.-1°-2°) ed uno interrato (P.S1) nel quale trovano collocazione due appartamenti per piano (P.T. e 1°), due locali sottotetto (P.2°) e quattro locali autorimessa (P.S1); completano lo stabile sei aree scoperte private, un corsello auto ed un breve corsello pedonale comuni a tutte le unità immobiliari.

L'appartamento di piano primo in esecuzione è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno notte, una camera, un locale svago, un servizio igienico, un balcone scoperto posto sul



prospetto est ed una balconata coperta posta sul prospetto ovest; dal locale soggiorno, per il tramite di una scala retrattile, si accede ad un ampio locale di sottotetto (P.2°) allo stato manutentivo "rustico" (privo di finiture ed impianti tecnologici).

All'unità abitativa si accede per il tramite di scala esterna posta lungo il prospetto di settentrione dell'immobile con partenza dall'area scoperta (P.T.) adibita a giardino e di proprietà esclusiva. Lo stesso sedime, attraverso un'ulteriore minima rampa di scale, permette l'accesso pedonale al locale autorimessa di piano seminterrato, dotato di porta carraia in affaccio sul corsello auto comune (lato di ponente).

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Appartamento	ml. 2,72
Locale sottotetto	ml. 1,72 media
Locale autorimessa	ml. 2,40

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: Non visibili, si presume in cemento armato continue e a plinti

Strutture portanti verticali: Pilastri in c.a. e muratura di mattoni forati

Tetto: A doppia falda inclinata con struttura portante in legno (travi, travetti, assito), manto di copertura in coppi a canale in cotto, gronde inclinate in legno verniciato, canali e pluviali in rame

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato su tutte le facciate con inserti in mattoni faccia a vista sabbiati

FINITURE INTERNE IMMOBILE

Appartamento

Pavimenti: Tutti i locali, con esclusione del bagno, sono pavimentati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 33 x 33, posa diagonale fugata. Il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20, posa diagonale fugata.

Intonaci: Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati a gesso e tinteggiati; il bagno ha pareti e soffitti intonacati al civile.



Rivestimenti: Il bagno presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,00 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 25 x 20, la parete attrezzata della cucina si presenta rivestita sino ad un'altezza di ml. 1,60 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Zoccolatura: in legno dell'altezza di cm. 8.

Infissi interni: Portine interne del tipo cieche tamburate ad un'anta con impiallacciatura in legno naturale verniciato, apertura a ventola, complete di ferramenta, maniglie in ottone; porta di primo ingresso semi-blindata del tipo tamburato con impiallacciatura sulla faccia intera e modanature su quella esterna, in legno naturale completa di ferramenta, doppia serratura con chiavi e maniglia, spioncino.

Infissi esterni: I serramenti di finestre e porte finestre sono in legno naturale verniciato (ditta AGB), completi di doppi vetri e maniglie di chiusura ottonate, persiane esterne, zanzariere (quasi tutte rotte).

Soglie e davanzali: unica lastra (davanzali e controdavanzali) di marmo serizzo lucidato spessore cm. 3.

Balconi: Pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni posate a correre dim. cm. 25 x 13, zoccolino in ceramica, refilato in lastre di serizzo, parapetti in ringhiera di ferro vernicato a disegno semplice.

Scala esterna: Struttura a sbalzo in cemento armato, pedate ed alzate rivestite in lastre di marmo serizzo, zoccolatura in piastrelline di serizzo.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc nero.

Tensione 220V. Conformità non verificata.

Stato di manutenzione discreto.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.

Conformità non verificata.



Impianto funzionante.

Apparecchi idrosanitari: Il bagno è attrezzato con i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca completi di reti di distribuzione, miscelatori (ditta PORCELLANOSA) e scarichi: lavabo semincasso, vaso a sedile, bidet, vasca lunga rivestita in piastrelle completa di doccia e soffione per doccia (ditta IDEAL STANDARD).

Impianto di riscaldamento: Impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano con caldaia tradizionale murale esterna posizionata sotto il portico (che risultava rimossa alla data del sopralluogo), corpi scaldanti (radiatori) in lamiera.

Conformità non verificata.

Non verificato il funzionamento.

E' in essere impianto di videocitofono (ditta ALVOX) e la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento (dal sopralluogo effettuato si è riscontrata l'avvenuta rimozione dello split e del motore esterno). La camera è dotata di cassaforte a muro.

Sottotetto

Il locale accessorio si presenta allo stato rustico, con pavimentazione in cemento, murature in laterizio a vista (prive di intonaco), struttura lignea del tetto a vista; il vano è privo di impianti tecnologici.

Area scoperta

L'area di accesso ai beni di proprietà risulta inerbata, recintata con muretti in cls e cancellata in ferro verniciato e dotata di cancelletto pedonale.

Autorimessa

Pavimento: in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20, posate a correre

Muri e soffitto: intonacati a civile e tinteggiati

Zoccolatura: in ceramica dell'altezza di cm. 12.

Porta d'ingresso: del tipo basculante cieca in lamiera di alluminio completa di ferramenta, serratura con chiavi e maniglia in pvc.

Serramenti: portina d'ingresso pedonale cieca in ferro verniciato, serramento di finestra in ferro verniciato e vetri retinati.



Impianto elettrico:

Impianto sottotraccia con apparecchi di comando in pvc nero.

11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini etc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:



al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Soggiorno-cucina	P1	27,14	32,38	100%	32,38	Est-ovest	Discrete
Disimpegno	P1	2,11	2,43	100%	2,43	Cieco	Discrete
Bagno	P1	5,41	6,37	100%	6,37	Est	Discrete
Camera	P1	14,21	16,32	100%	16,32	Ovest	Discrete
Locale svago	P1	8,91	10,46	100%	10,46	Est	Discrete
Locale sottotetto	P2	58,74	67,96	50%	33,98	Est-ovest	Discrete
Balconata coperta	P1	10,22	10,63	30%	3,19	Ovest	Buone
Balcone	P1	8,51	8,61	30%	2,58	Est	Buone
Giardino	PT	36,69	41,72	10%	4,17	/	Scarse
Autorimessa *	PInt	28,17	33,71	/	A corpo	Nord	Discrete

* Superficie ridotta della porzione di vano da porre in pristino

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Appartamento e giardino	PT-1-2	171,94	196,88	111,88
Autorimessa	PInterrato	28,17	33,71	A corpo
			Totale	111,88



12 – VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**.

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2023/2024 F.I.M.A.A. Pavia), Agenzie Immobiliari online (Immobiliare.it) e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

Appartamento, locale sottotetto e area scoperta

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni di tipo civile" presenti con uno stato conservativo 'normale', più frequenti nella zona (Centrale), sono compresi tra un minimo di 830,00 euro/mq. e un massimo di 970,00 euro/mq.. I valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per appartamenti nuovo/ristrutturato si attestano tra un minimo di euro 800,00 euro/mq. e un massimo di 1.050,00 euro/mq..

L'agenzia immobiliare online Immobiliare.it dichiara un prezzo medio di vendita degli immobili su tutto il territorio comunale di circa 888,00 euro/mq. nel mese di agosto 2024.

Valutati la qualità, l'epoca di costruzione, la consistenza e la distribuzione degli ambienti, il tipo di finiture e il loro stato conservativo si ritiene congruo applicare all'unità immobiliare il valore minimo OMI di 830,00 euro/mq. per la valutazione finale.

Autorimessa

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "box" presenti con più frequenza nella zona, sono compresi tra un minimo di 530,00 euro/mq. e un massimo di 670,00 euro/mq.



I valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per autorimesse nuovo/ristrutturato si attestano a euro 6.000,00 (singola autorimessa/posto auto).

Considerata la possibilità di stallo doppio all'interno del box in esecuzione oltre alla scarsa possibilità di parcheggio sul suolo pubblico nelle aree limitrofi al bene, si ritiene che il valore più significativo per la stima del bene si attesti in euro 15.000,00.

Il prezzo finale dell'unità immobiliare, come consuetudine, viene esposto a corpo ma è in linea con le considerazioni sopraesposte.

13 – VALUTAZIONE DEI BENI

UNICO LOTTO

Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano primo (P1) di un complesso residenziale a schiera, locale sottotetto (P2), autorimessa (PS1) e piccola area scoperta a giardino (PT), posti nel Comune di Cilavegna (PV) Via Campana n. 156

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Appartamento, loc. sottotetto e area scoperta Fg. 6 part. 979 sub. 9	mq. 111,88	euro 92.800,00	euro 92.800,00	1/1
Autorimessa Fg. 6 part. 979 sub. 5	A corpo	euro 15.000,00	euro 15.000,00	1/1
	Totale	euro 107.800,00	euro 107.800,00	

Adeguamenti 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 e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita	Euro 16.200,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	Euro 516,00
Spese relative a lavori di rimessa in pristino autorimessa	Euro 1.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	Euro 1.500,00
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	Euro 500,00



Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	Euro 4.484,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 107.800,00 – 24.700,00 = **Euro 83.100,00**
diconsieuro **Ottantatremilacento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 18 settembre 2024

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visure per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Visure storiche per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

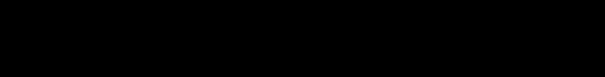
Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Copia planimetrie catastali

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio

Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Copia atto di acquisto a rog 

Copia pratica edilizia rilasciata dal Comune di Cilavegna

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

