

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 152/2024

Creditore procedente:

Gardant Liberty Servicing S.p.A. per Banco BPM S.p.A.

Giudice:

Dott. Mariaelena Cunati

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo



CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Pavia (PV), Viale Partigiani n. 19, suddivisi in n. 3 (tre) lotti distinti, sono rappresentati da tre box singoli, posti al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Le Stelline", composto da due palazzine e relative aree comuni.

I beni risultano pignorati per la quota di 1/1 di proprietà alla società XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX).

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Non pertinente. Si tratta di una società.

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

ipoteca giudiziale cancellata, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 646/14 di repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Pavia (PV) ai nn. 2588/407, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 100.000,00 euro.

Importo capitale: 52.338,83 euro.

La nota di iscrizione è stata assentita di cancellazione totale con annotazione presentata il 21/05/2015 a Pavia ai nn. 6530/1104. Tale annotazione non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio Roberto Borri ai nn. 49020/16370 di repertorio, iscritta il 18/01/2006 a Pavia (PV) ai nn. 1451/286, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 5.500.000,00 euro.

Importo capitale: 2.750.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 predecessori, che non risulta assentita di cancellazione. Assentita di frazionamento in quota con annotazione presentata il 09/10/2009 a Pavia (PV) ai nn. 20563/3928. Sono presenti altre annotazioni.

ipoteca volontaria cancellata, stipulata il 27/09/1993 a firma di Notaio Marchetti Marco ai nn. 21211 di repertorio, iscritta il 05/10/1993 a Pavia (PV) ai nn. 10230/1972, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000.000 lire.

Importo capitale: 600.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 Sub.1 predecessori. Assentita di cancellazione, la cui annotazione di cancellazione totale del 16/01/2003 ai nn. 1014/297 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1659 di repertorio, trascritta il 15/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 8572/6182, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo, gli immobili pignorati risultano essere liberi.

0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Lotto 1

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Box singolo	23,60	0,00	€ 25.960,00	€ 25.960,00
				€ 25.960,00	€ 25.960,00



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.960,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.894,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 165,77
Riduzione per arrotondamento: € 0,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.900,00

Lotto 2

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Box singolo	24,07	0,00	€ 26.477,00	€ 26.477,00
				€ 26.477,00	€ 26.477,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.777,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.866,55
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 158,58
Riduzione per arrotondamento: € 51,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.700,00

Lotto 3

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Box singolo	22,41	0,00	€ 24.651,00	€ 24.651,00
				€ 24.651,00	€ 24.651,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.651,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.697,65
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 158,58



Riduzione per arrotondamento:

€ 94,77

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 20.700,00

0.6CRITICITA'

Lotto 1

Conformità catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità edilizia/urbanistica:

Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto il titolo richiamato non riporta alcuna quotatura dei beni pignorati.

Si precisa unicamente che il bene oggetto di esecuzione:

- risulta provvisto di titolo abilitativo;

- presenta una configurazione (conformazione, forma) simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati al titolo relativo abilitativo reperito.

Lotto 2

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto in loco presenta una larghezza maggiore rispetto a quella riportata in planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento planimetria catastale: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Regolarizzabile qualora regolare il relativo titolo abilitativo

Conformità edilizia/urbanistica:

Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto il titolo richiamato non riporta alcuna quotatura dei beni pignorati.

Si precisa unicamente che il bene oggetto di esecuzione:

- risulta provvisto di titolo abilitativo;

- presenta una configurazione (conformazione, forma) simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati al titolo relativo abilitativo reperito.

Lotto 3

Conformità catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità edilizia/urbanistica:

Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto il titolo richiamato non riporta alcuna quotatura dei beni pignorati.

Si precisa unicamente che il bene oggetto di esecuzione:

- risulta provvisto di titolo abilitativo;

- presenta una configurazione (conformazione, forma) simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati al titolo relativo abilitativo reperito.

Si riportano i seguenti passaggi dall'atto di fusione propria con costituzione di società di capitali Dott. Laura Mutti Rep. nn. 12417/7479 del 27/12/2012 (al quale si rimanda per completezza):

" - con annessa la quota di 2/27 (due ventisettesimi) dell'area urbana distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Sez. B Fg. 19 Mapp. 262 Viale Dei Partigiani P. T Cat. AREA URBANA Mq 135 senza reddito."

"- Alle unità immobiliari in contratto segue e compete ed è quindi compresa nel conferimento una quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni del complesso condominiale a sensi di Legge e di Regolamento."



Si riporta, inoltre, il seguente passaggio dall'atto di compravendita Dott. Roberto Borri Rep. nn. 48179/15778 del 08/07/2005 (al quale si rimanda per completezza):

"Accesso: dal Viale Monte Grappa con servitù di passo sulla proprietà dei signori [REDACTED] o aventi causa, su sedime appositamente lasciato a strada, il tutto come da sempre praticato.

Si dà atto che carico dei beni in oggetto e precisamente sulla porzione già individuata in C.T. con il mappale 138/d esiste servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio dei fondi individuati in C.T. ai mappali 217/d-138/c-138/b, nota alla Parte Acquirente."

Il perito
Ing. Marco Cattaneo





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Gardant Liberty Servicing S.p.A. per Banco BPM S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Mariaelena Cunati

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PAVIA Viale Partigiani 19, della superficie commerciale di **23,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un box singolo (identificato con il n. 5), posto al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Le Stelline", composto da due palazzine e relative aree comuni.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via pubblica viale Partigiani, e quindi tramite strada privata a fondo chiuso.

L'accesso al bene pignorato avviene tramite un accesso pedonale (civico 19) e un accesso carroia (civico 19A), quindi mediante camminamenti e corsello comuni.

Il fabbricato residenziale, costruito nell'anno 2009, è disposto su quattro piani fuori terra (di cui uno di sottotetto) oltre ad uno interrato; in quest'ultimo sono presenti box e cantine, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità abitative.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto elettrico per illuminazione e n. 1 presa elettrica;
- portone basculante manuale in acciaio;
- pavimentazione in cemento;
- pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1208 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 159,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Partigiani n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 (precedentemente Sez.Urb.B Fg.19 Part.233 Sub.2 e Sez.Urb.B Fg.19 Part.234 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.38, Sez.Urb.B Fg.19 Part.262, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.36, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.5 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.900,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 646/14 di repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Pavia (PV) ai nn. 2588/407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 100.000,00 euro.

Importo capitale: 52.338,83 euro.

La nota di iscrizione è stata assentita di cancellazione totale con annotazione presentata il 21/05/2015 a Pavia ai nn. 6530/1104. Tale annotazione non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio Roberto Borri ai nn. 49020/16370 di repertorio, iscritta il 18/01/2006 a Pavia (PV) ai nn. 1451/286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 5.500.000,00 euro.

Importo capitale: 2.750.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 predecessori, che non risulta assentita di cancellazione. Assentita di frazionamento in quota con annotazione presentata il 09/10/2009 a Pavia (PV) ai nn. 20563/3928. Sono presenti altre annotazioni.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/09/1993 a firma di Notaio Marchetti Marco ai nn. 21211 di repertorio, iscritta il 05/10/1993 a Pavia (PV) ai nn. 10230/1972, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000.000 lire.

Importo capitale: 600.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 Sub.1 predecessori. Assentita di cancellazione, la cui annotazione di cancellazione totale del 16/01/2003 ai nn. 1014/297 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1659 di repertorio, trascritta il 15/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 8572/6182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 94,88
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 165,77
Millesimi condominiali:	2,945

Ulteriori avvertenze:

Si riportano i seguenti passaggi dall'atto di fusione propria con costituzione di società di capitali Dott. Laura Mutti Rep. nn. 12417/7479 del 27/12/2012 (al quale si rimanda per completezza):

" - con annessa la quota di 2/27 (due ventisettesimi) dell'area urbana distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Sez. B Fg. 19 Mapp. 262 Viale Dei Partigiani P. T Cat. AREA URBANA Mq 135 senza reddito."

"- Alle unità immobiliari in contratto segue e compete ed è quindi compresa nel conferimento una quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni del complesso condominiale a sensi di Legge e di Regolamento."

Si riporta, inoltre, il seguente passaggio dall'atto di compravendita Dott. Roberto Borri Rep. nn. 48179/15778 del 08/07/2005 (al quale si rimanda per completezza):

"Accesso: dal Viale Monte Grappa con servitù di passo sulla proprietà dei signori [REDACTED] o aventi causa, su sedime appositamente lasciato a strada, il tutto come da sempre praticato.

Si dà atto che carico dei beni in oggetto e precisamente sulla porzione già individuata in C.T. con il mappale 138/d esiste servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio dei fondi individuati in C.T. ai mappali 217/d-138/c-138/b, nota alla Parte Acquirente."

Le informazioni condominiali sono desunte dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore (allegata).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di Notaio Laura Mutti ai nn. 12417/7479 di repertorio, registrato il 27/12/2012 a Merate (LC) ai nn. 4301 Serie 1T, trascritto il 07/01/2013 a Pavia (PV) ai nn. 130/105.

L'atto risulta trascritto anche presso le CC.RR.II. di Milano 2 e Lecco

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/07/2002 fino al 08/07/2005), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di Notaio Alessandro Bianchi ai nn. 50272/14218 di repertorio, registrato il 17/07/2002 a Pavia (PV) ai nn. 1832/1V, trascritto il 17/07/2002 a Pavia (PV) ai nn. 13685/9610

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/07/2005 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 08/07/2005 a firma di Notaio Roberto Borri ai nn. 48179/15778 di repertorio, registrato il 15/07/2005 a Pavia (PV) ai nn. 2645 Serie 1T, trascritto il 18/07/2005 a Pavia (PV) ai nn. 14978/8451

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala la presenza di ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'intero fabbricato ad uso residenziale che però non interessano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Denuncia di Inizio Attività del 15/11/2008 P.G. 27090/2008 per modifiche sottotetti;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/04/2009 P.G. 7810/2009 per variante di box e appartamenti;
- Denuncia di Inizio Attività del 05/08/2009 P.G. 18152/2009 per variazioni interne appartamenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 **N. Pratica n. 20050458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 30/05/2005 con il n. 15771/2005 di protocollo, rilasciata il 03/11/2005 con il n. 20050458 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 15771/2005, Pratica n. 20050458, Riferimento n. 20050392) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20050458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 30/05/2005 con il n. 15771/2005 di protocollo, rilasciata il 03/11/2005 con il n. 20050226 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 15771/2005, Pratica n. 20050458, Riferimento n. 20050392, Permesso n. 20050226) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 **N. Pratica n. 20060990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 08/11/2006 con il n. 31352/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20060990 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 31352/2006, Pratica n. 20060990,



Riferimento n. 20060800) riguarda l'intero immobile ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20060990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 08/11/2006 con il n. 31352/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20080039 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 31352/2006, Pratica n. 20060990, Riferimento n. 20060800, Permesso n. 20080039) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20070012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante all'intervento di demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19 con recupero del sottotetto, presentata il 18/12/2006 con il n. 35872/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20080038 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 35872/2006, Pratica n. 20070012, Riferimento n. 20050392, Permesso n. 20080038) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Provvedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 **N. Pratica n. 20070012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante all'intervento di demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19 con recupero del sottotetto. , presentata il 18/12/2006 con il n. 35872/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20070012 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 35872/2006, Pratica n. 20070012, Riferimento n. 20050392) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Denuncia di inizio attività **N. 577-392/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale, presentata il 14/05/2009 con il n. 0011319-2009 di protocollo.

La pratica edilizia riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Comunicazione di ultimazione lavori **N. -**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di palazzina residenziale in Viale Partigiani n. 19, presentata il 25/09/2009.

La comunicazione di ultimazione lavori riguarda il Permesso di Costruire rilasciato in data 06/03/2008 con provvedimento n. PG./UT 20080039 - 20060990 e successive varianti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto il titolo richiamato non riporta alcuna quotatura dei beni pignorati.

Si precisa unicamente che il bene oggetto di esecuzione:

- risulta provvisto di titolo abilitativo;
- presenta una configurazione (conformazione, forma) simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati al titolo relativo abilitativo reperito.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICABILE



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICABILE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PAVIA VIALE PARTIGIANI 19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PAVIA Viale Partigiani 19, della superficie commerciale di **23,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un box singolo (identificato con il n. 5), posto al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Le Stelline", composto da due palazzine e relative aree comuni.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via pubblica viale Partigiani, e quindi tramite strada privata a fondo chiuso.

L'accesso al bene pignorato avviene tramite un accesso pedonale (civico 19) e un accesso carraio (civico 19A), quindi mediante camminamenti e corsello comuni.

Il fabbricato residenziale, costruito nell'anno 2009, è disposto su quattro piani fuori terra (di cui uno di sottotetto) oltre ad uno interrato; in quest'ultimo sono presenti box e cantine, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità abitative.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto elettrico per illuminazione e n. 1 presa elettrica;
- portone basculante manuale in acciaio;
- pavimentazione in cemento;
- pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1208 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 159,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Partigiani n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 (precedentemente Sez.Urb.B Fg.19 Part.233 Sub.2 e Sez.Urb.B Fg.19 Part.234 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.38, Sez.Urb.B Fg.19 Part.262, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.36, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.5 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Mortara, Voghera, Broni, Stradella). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 110 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	23,60	x	100 %	=	23,60
Totale:	23,60				23,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,60 x 1.100,00 = **25.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Pavia (PV), agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	23,60	0,00	25.960,00	25.960,00
				25.960,00 €	25.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.894,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 165,77**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PAVIA Viale Partigiani 19, della superficie commerciale di **24,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un box singolo (identificato con il n. 7), posto al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Le Stelline", composto da due palazzine e relative aree comuni.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via pubblica viale Partigiani, e quindi tramite strada privata a fondo chiuso.

L'accesso al bene pignorato avviene tramite un accesso pedonale (civico 19) e un accesso carraio (civico 19A), quindi mediante camminamenti e corsello comuni.

Il fabbricato residenziale, costruito nell'anno 2009, è disposto su quattro piani fuori terra (di cui uno di sottotetto) oltre ad uno interrato; in quest'ultimo sono presenti box e cantine, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità abitative.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto elettrico per illuminazione e n. 1 presa elettrica;
- portone basculante manuale in acciaio;
- pavimentazione in cemento;
- pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1208 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 159,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Partigiani n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 (precedentemente Sez.Urb.B Fg.19 Part.233 Sub.2 e Sez.Urb.B Fg.19 Part.234 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.40, Sez.Urb.B Fg.19 Part.262, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.38, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.5 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.777,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.700,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 646/14 di repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Pavia (PV) ai nn. 2588/407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 100.000,00 euro.

Importo capitale: 52.338,83 euro.

La nota di iscrizione è stata assentita di cancellazione totale con annotazione presentata il 21/05/2015 a Pavia ai nn. 6530/1104. Tale annotazione non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio Roberto Borri ai nn. 49020/16370 di repertorio, iscritta il 18/01/2006 a Pavia (PV) ai nn. 1451/286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 5.500.000,00 euro.

Importo capitale: 2.750.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 predecessori, che non risulta assentita di cancellazione. Assentita di frazionamento in quota con annotazione presentata il 09/10/2009 a Pavia (PV) ai nn. 20563/3928. Sono presenti altre annotazioni.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/09/1993 a firma di Notaio Marchetti Marco ai nn. 21211 di repertorio, iscritta il 05/10/1993 a Pavia (PV) ai nn. 10230/1972, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000.000 lire.

Importo capitale: 600.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 Sub.1 predecessori. Assentita di cancellazione, la cui annotazione di cancellazione totale del 16/01/2003 ai nn. 1014/297 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1659 di repertorio, trascritta il 15/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 8572/6182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 90,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 158,58
Millesimi condominiali:	2,817

Ulteriori avvertenze:

Si riportano i seguenti passaggi dall'atto di fusione propria con costituzione di società di capitali Dott. Laura Mutti Rep. nn. 12417/7479 del 27/12/2012 (al quale si rimanda per completezza):

" - con annessa la quota di 2/27 (due ventisettesimi) dell'area urbana distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Sez. B Fg. 19 Mapp. 262 Viale Dei Partigiani P. T Cat. AREA URBANA Mq 135 senza reddito."

"- Alle unità immobiliari in contratto segue e compete ed è quindi compresa nel conferimento una quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni del complesso condominiale a sensi di Legge e di Regolamento."

Si riporta, inoltre, il seguente passaggio dall'atto di compravendita Dott. Roberto Borri Rep. nn. 48179/15778 del 08/07/2005 (al quale si rimanda per completezza):

"Accesso: dal Viale Monte Grappa con servitù di passo sulla proprietà dei signori [REDACTED] o aventi causa, su sedime appositamente lasciato a strada, il tutto come da sempre praticato."

Si dà atto che carico dei beni in oggetto e precisamente sulla porzione già individuata in C.T. con il mappale 138/d esiste servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio dei fondi individuati in C.T. ai mappali 217/d-138/c-138/b, nota alla Parte Acquirente."

Le informazioni condominiali sono desunte dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore (allegata).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di Notaio Laura Mutti ai nn. 12417/7479 di repertorio, registrato il 27/12/2012 a Merate (LC) ai nn. 4301 Serie 1T, trascritto il 07/01/2013 a Pavia (PV) ai nn. 130/105.

L'atto risulta trascritto anche presso le CC.RR.II. di Milano 2 e Lecco

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/07/2002 fino al 08/07/2005), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di Notaio Alessandro Bianchi ai nn. 50272/14218 di repertorio, registrato il 17/07/2002 a Pavia (PV) ai nn. 1832/1V, trascritto il 17/07/2002 a Pavia (PV) ai nn. 13685/9610

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/07/2005 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 08/07/2005 a firma di Notaio Roberto Borri ai nn. 48179/15778 di repertorio, registrato il 15/07/2005 a Pavia (PV) ai nn. 2645 Serie 1T, trascritto il 18/07/2005 a Pavia (PV) ai nn. 14978/8451

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala la presenza di ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'intero fabbricato ad uso residenziale che però non interessano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Denuncia di Inizio Attività del 15/11/2008 P.G. 27090/2008 per modifiche sottotetti;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/04/2009 P.G. 7810/2009 per variante di box e appartamenti;
- Denuncia di Inizio Attività del 05/08/2009 P.G. 18152/2009 per variazioni interne appartamenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 **N. Pratica n. 20050458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 30/05/2005 con il n. 15771/2005 di protocollo, rilasciata il 03/11/2005 con il n. 20050458 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 15771/2005, Pratica n. 20050458, Riferimento n. 20050392) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20050458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 30/05/2005 con il n. 15771/2005 di protocollo, rilasciata il 03/11/2005 con il n. 20050226 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 15771/2005, Pratica n. 20050458, Riferimento n. 20050392, Permesso n. 20050226) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 **N. Pratica n. 20060990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 08/11/2006 con il n. 31352/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20060990 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 31352/2006, Pratica n. 20060990, Riferimento n. 20060800) riguarda l'intero immobile ad uso residenziale.



Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20060990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 08/11/2006 con il n. 31352/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20080039 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 31352/2006, Pratica n. 20060990, Riferimento n. 20060800, Permesso n. 20080039) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20070012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante all'intervento di demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19 con recupero del sottotetto, presentata il 18/12/2006 con il n. 35872/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20080038 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 35872/2006, Pratica n. 20070012, Riferimento n. 20050392, Permesso n. 20080038) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Provvedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 **N. Pratica n. 20070012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante all'intervento di demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19 con recupero del sottotetto. , presentata il 18/12/2006 con il n. 35872/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20070012 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 35872/2006, Pratica n. 20070012, Riferimento n. 20050392) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Denuncia di inizio attività **N. 577-392/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale, presentata il 14/05/2009 con il n. 0011319-2009 di protocollo.

La pratica edilizia riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Comunicazione di ultimazione lavori **N. -**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di palazzina residenziale in Viale Partigiani n. 19, presentata il 25/09/2009.

La comunicazione di ultimazione lavori riguarda il Permesso di Costruire rilasciato in data 06/03/2008 con provvedimento n. PG./UT 20080039 - 20060990 e successive varianti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto il titolo richiamato non riporta alcuna quotatura dei beni pignorati.

Si precisa unicamente che il bene oggetto di esecuzione:

- risulta provvisto di titolo abilitativo;
- presenta una configurazione (conformazione, forma) simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati al titolo relativo abilitativo reperito.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICABILE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto in loco presenta una larghezza maggiore rispetto a quella riportata in planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento planimetria catastale: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Regolarizzabile qualora regolare il relativo titolo abilitativo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICABILE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PAVIA VIALE PARTIGIANI 19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PAVIA Viale Partigiani 19, della superficie commerciale di **24,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un box singolo (identificato con il n. 7), posto al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Le Stelline", composto da due palazzine e relative aree comuni.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via pubblica viale Partigiani, e quindi tramite strada privata a fondo chiuso.

L'accesso al bene pignorato avviene tramite un accesso pedonale (civico 19) e un accesso carroiaio (civico 19A), quindi mediante camminamenti e corsello comuni.

Il fabbricato residenziale, costruito nell'anno 2009, è disposto su quattro piani fuori terra (di cui uno



di sottotetto) oltre ad uno interrato; in quest'ultimo sono presenti box e cantine, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità abitative.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto elettrico per illuminazione e n. 1 presa elettrica;
- portone basculante manuale in acciaio;
- pavimentazione in cemento;
- pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1208 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 159,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Partigiani n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 (precedentemente Sez.Urb.B Fg.19 Part.233 Sub.2 e Sez.Urb.B Fg.19 Part.234 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.40, Sez.Urb.B Fg.19 Part.262, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.38, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.5 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Mortara, Voghera, Broni, Stradella). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
polizia	nella media	
campo da tennis	al di sotto della media	
campo da calcio	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
spazi verde	nella media	
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	
palestra	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 110 m	al di sopra della media	
ferrovia distante 3 km	nella media	
autostrada distante 18,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	



panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	24,07	x	100 %	=	24,07
Totale:	24,07				24,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,07 x 1.100,00 = **26.477,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.477,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.477,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Pavia (PV), agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	24,07	0,00	26.477,00	26.477,00
				26.477,00 €	26.477,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**25.777,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**3.866,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €.**158,58**

Riduzione per arrotondamento: €.**51,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**21.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PAVIA Viale Partigiani 19, della superficie commerciale di **22,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un box singolo (identificato con il n. 12), posto al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Le Stelline", composto da due palazzine e relative aree comuni.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via pubblica viale Partigiani, e quindi tramite strada privata a fondo chiuso.

L'accesso al bene pignorato avviene tramite un accesso pedonale (civico 19) e un accesso carraio (civico 19A), quindi mediante camminamenti e corsello comuni.

Il fabbricato residenziale, costruito nell'anno 2009, è disposto su quattro piani fuori terra (di cui uno di sottotetto) oltre ad uno interrato; in quest'ultimo sono presenti box e cantine, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità abitative.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto elettrico per illuminazione e n. 1 presa elettrica;
- portone basculante manuale in acciaio;
- pavimentazione in cemento;
- pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1208 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 159,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Partigiani n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 (precedentemente Sez.Urb.B Fg.19 Part.233 Sub.2 e Sez.Urb.B Fg.19 Part.234 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.43, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.5 (parti comuni), Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.45, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.1 (parti comuni), Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.25

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

22,41 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.651,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.700,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 646/14 di repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Pavia (PV) ai nn. 2588/407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 100.000,00 euro.

Importo capitale: 52.338,83 euro.

La nota di iscrizione è stata assentita di cancellazione totale con annotazione presentata il 21/05/2015 a Pavia ai nn. 6530/1104. Tale annotazione non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio Roberto Borri ai nn. 49020/16370 di repertorio, iscritta il 18/01/2006 a Pavia (PV) ai nn. 1451/286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 5.500.000,00 euro.

Importo capitale: 2.750.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 predecessori, che non risulta assentita di cancellazione. Assentita di frazionamento in quota con annotazione presentata il 09/10/2009 a Pavia (PV) ai nn. 20563/3928. Sono presenti altre annotazioni.



ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/09/1993 a firma di Notaio Marchetti Marco ai nn. 21211 di repertorio, iscritta il 05/10/1993 a Pavia (PV) ai nn. 10230/1972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000.000 lire.

Importo capitale: 600.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg.19 Part.233 Sub.2 e Fg.19 Part.234 Sub.1 predecessori. Assentita di cancellazione, la cui annotazione di cancellazione totale del 16/01/2003 ai nn. 1014/297 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1659 di repertorio, trascritta il 15/05/2024 a Pavia (PV) ai nn. 8572/6182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 90,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 158,58
Millesimi condominiali:	2,817

Ulteriori avvertenze:

Si riportano i seguenti passaggi dall'atto di fusione propria con costituzione di società di capitali Dott. Laura Mutti Rep. nn. 12417/7479 del 27/12/2012 (al quale si rimanda per completezza):

" - con annessa la quota di 2/27 (due ventisettesimi) dell'area urbana distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Sez. B Fg. 19 Mapp. 262 Viale Dei Partigiani P. T Cat. AREA URBANA Mq 135 senza reddito."

"- Alle unità immobiliari in contratto segue e compete ed è quindi compresa nel conferimento una quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni del complesso condominiale a sensi di Legge e di Regolamento."

Si riporta, inoltre, il seguente passaggio dall'atto di compravendita Dott. Roberto Borri Rep. nn. 48179/15778 del 08/07/2005 (al quale si rimanda per completezza):

"Accesso: dal Viale Monte Grappa con servitù di passo sulla proprietà dei signori [REDACTED] o aventi causa, su sedime appositamente lasciato a strada, il tutto come da sempre praticato."

Si dà atto che carico dei beni in oggetto e precisamente sulla porzione già individuata in C.T. con il mappale 138/d esiste servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio dei fondi individuati in C.T. ai mappali 217/d-138/c-138/b, nota alla Parte Acquirente."

Le informazioni condominiali sono desunte dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore (allegata).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di Notaio Laura Mutti ai nn. 12417/7479 di repertorio, registrato il 27/12/2012 a Merate (LC) ai nn. 4301 Serie 1T, trascritto il 07/01/2013 a Pavia (PV) ai nn. 130/105.

L'atto risulta trascritto anche presso le CC.RR.II. di Milano 2 e Lecco

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/07/2002 fino al 08/07/2005), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di Notaio Alessandro Bianchi ai nn. 50272/14218 di repertorio, registrato il 17/07/2002 a Pavia (PV) ai nn. 1832/1V, trascritto il 17/07/2002 a Pavia (PV) ai nn. 13685/9610

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/07/2005 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 08/07/2005 a firma di Notaio Roberto Borri ai nn. 48179/15778 di repertorio, registrato il 15/07/2005 a Pavia (PV) ai nn. 2645 Serie 1T, trascritto il 18/07/2005 a Pavia (PV) ai nn. 14978/8451

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala la presenza di ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'intero fabbricato ad uso residenziale che però non interessano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Denuncia di Inizio Attività del 15/11/2008 P.G. 27090/2008 per modifiche sottotetti;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/04/2009 P.G. 7810/2009 per variante di box e appartamenti;
- Denuncia di Inizio Attività del 05/08/2009 P.G. 18152/2009 per variazioni interne appartamenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 N. **Pratica n. 20050458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 30/05/2005 con il n. 15771/2005 di protocollo, rilasciata il 03/11/2005 con il n. 20050458 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 15771/2005, Pratica n. 20050458, Riferimento n. 20050392) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso N. **Pratica n. 20050458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 30/05/2005 con il n. 15771/2005 di protocollo, rilasciata il 03/11/2005 con il n. 20050226 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 15771/2005, Pratica n. 20050458, Riferimento n. 20050392, Permesso n. 20050226) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 N. **Pratica n. 20060990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 08/11/2006 con il n. 31352/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20060990 di protocollo.



Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 31352/2006, Pratica n. 20060990, Riferimento n. 20060800) riguarda l'intero immobile ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20060990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19, presentata il 08/11/2006 con il n. 31352/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20080039 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 31352/2006, Pratica n. 20060990, Riferimento n. 20060800, Permesso n. 20080039) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Permesso di costruire oneroso **N. Pratica n. 20070012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante all'intervento di demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19 con recupero del sottotetto, presentata il 18/12/2006 con il n. 35872/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20080038 di protocollo.

Il permesso di costruire oneroso (Protocollo n. 35872/2006, Pratica n. 20070012, Riferimento n. 20050392, Permesso n. 20080038) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Provvedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04 **N. Pratica n. 20070012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante all'intervento di demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuova palazzina residenziale in V.le Partigiani, 19 con recupero del sottotetto. , presentata il 18/12/2006 con il n. 35872/2006 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 20070012 di protocollo.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica (Protocollo n. 35872/2006, Pratica n. 20070012, Riferimento n. 20050392) riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Denuncia di inizio attività **N. 577-392/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale, presentata il 14/05/2009 con il n. 0011319-2009 di protocollo.

La pratica edilizia riguarda l'intero fabbricato ad uso residenziale.

Comunicazione di ultimazione lavori **N. -**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di palazzina residenziale in Viale Partigiani n. 19, presentata il 25/09/2009.

La comunicazione di ultimazione lavori riguarda il Permesso di Costruire rilasciato in data 06/03/2008 con provvedimento n. PG./UT 20080039 - 20060990 e successive varianti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto il titolo richiamato non riporta alcuna quotatura dei beni pignorati.

Si precisa unicamente che il bene oggetto di esecuzione:

- risulta provvisto di titolo abilitativo;
- presenta una configurazione (conformazione, forma) simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati al titolo relativo abilitativo reperito.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..



NON VERIFICABILE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICABILE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PAVIA VIALE PARTIGIANI 19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PAVIA Viale Partigiani 19, della superficie commerciale di **22,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un box singolo (identificato con il n. 12), posto al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Le Stelline", composto da due palazzine e relative aree comuni.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via pubblica viale Partigiani, e quindi tramite strada privata a fondo chiuso.

L'accesso al bene pignorato avviene tramite un accesso pedonale (civico 19) e un accesso carraio (civico 19A), quindi mediante camminamenti e corsello comuni.

Il fabbricato residenziale, costruito nell'anno 2009, è disposto su quattro piani fuori terra (di cui uno di sottotetto) oltre ad uno interrato; in quest'ultimo sono presenti box e cantine, mentre ai livelli superiori sono presenti le unità abitative.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione e si presentano di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di:

- impianto elettrico per illuminazione e n. 1 presa elettrica;
- portone basculante manuale in acciaio;
- pavimentazione in cemento;
- pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1208 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 159,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Partigiani n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 (precedentemente Sez.Urb.B Fg.19 Part.233 Sub.2 e Sez.Urb.B Fg.19 Part.234 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.43, Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.5 (parti comuni), Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.45, Sez.Urb.B Fg.19



Part.1208 Sub.1 (parti comuni), Sez.Urb.B Fg.19 Part.1208 Sub.25

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vigevano, Mortara, Voghera, Broni, Stradella). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 110 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,41	x	100 %	=	22,41
Totale:	22,41				22,41



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,41 x 1.100,00 = **24.651,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.651,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.651,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Pavia (PV), agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	22,41	0,00	24.651,00	24.651,00
				24.651,00 €	24.651,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.651,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.697,65**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 158,58**

Riduzione per arrotondamento: **€. 94,77**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.700,00**



data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

