

## 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
				<b>€ 25.960,00</b>	<b>€ 25.960,00</b>



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
				<b>€ 26.477,00</b>	<b>€ 26.477,00</b>

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
				<b>€ 24.651,00</b>	<b>€ 24.651,00</b>

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 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.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



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 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.



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
<b>Totale:</b>	<b>23,60</b>				<b>23,60</b>

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
				<b>25.960,00 €</b>	<b>25.960,00 €</b>

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 insolte 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 insolte 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 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**



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:	<b>€. 90,76</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 158,58</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,817</b>

#### 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
<b>Totale:</b>	<b>24,07</b>				<b>24,07</b>

## 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
				<b>26.477,00 €</b>	<b>26.477,00 €</b>

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 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
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:	<b>€. 90,76</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 158,58</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,817</b>

#### 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
<b>Totale:</b>	<b>22,41</b>				<b>22,41</b>



## 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
				<b>24.651,00 €</b>	<b>24.651,00 €</b>

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

