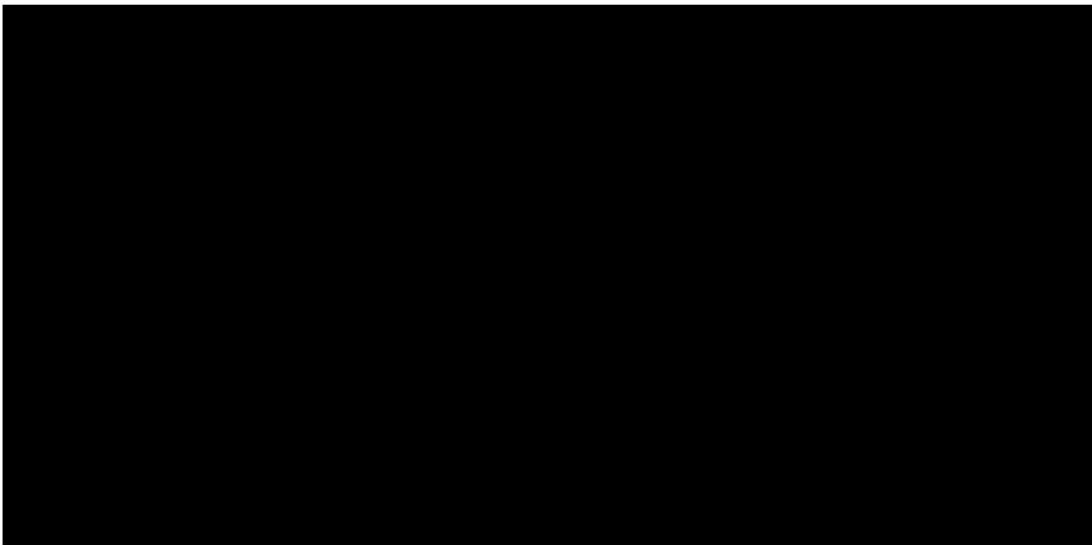


**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA**  
**SEZIONE PRIMA civile**

**Procedura R.G.E. nr. 467/2023**

**Oggetto : ESECUZIONE IMMOBILIARE**



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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Copia Privacy**



## Sommario ipertestuale – conclusioni definitive (riepilogo)

**PREMESSA** ..... 12

**1) BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura R.G.E. n. 467/2023** ..... 13

- *Unità immobiliare (Abitazioni di tipo economico), censita al Catasto Urbano, sezione Urb. B, foglio 2, particella 46, sub. 1, sita in Frazione Cavagnera, 7, Vidigulfo*
- *Unità immobiliare (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), censita al Catasto Urbano, sezione Urb. B, foglio 2, particella 167, sub. 2, sita in Frazione Cavagnera, Vidigulfo... omissis ..."*

**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**..... 14

I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Vidigulfo (PV) e si distinguono come segue:

Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 4

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 2

- B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

**3) DATI CATASTALI ATTUALI – INTESTATI - COERENZE** ..... 14

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

**Catasto Fabbricati – N.C.E.U.**

Comune di Vidigulfo (PV)

Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 4

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Sezione B - Foglio 2 - Particella 46 - Subalterno 1 – Zona Censuaria // - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Sup. catastale totale 121 mq. - Rendita euro 245,06 - Indirizzo Frazione Cavagnera n. 7 (\*) - piano T – 1

(\*) **Nota C.T.U.** - toponomastica non aggiornata, trattasi di Frazione Cavagnera - via Del Campo n.4



### **Coerenze a corpo dell'abitazione**

#### Piano TERRA

A nord, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 128 di N.C.T.;

A est, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 46 di N.C.T.;

A sud, androne comune;

A ovest, la via Del Campo.

### **Coerenze a corpo**

#### Piano PRIMO

A nord, affaccio su unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 128 di N.C.T.;

A est, per un primo tratto, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 46 di N.C.T. e per un secondo tratto affaccio su corte comune identificata dal mappale 49 di N.C.T.;

A sud, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 42 di N.C.T.;

A ovest, affaccio su via Del Campo.

### **Catasto Fabbricati – N.C.E.U.**

Comune di Vidigulfo (PV)

Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 2

### **B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

Sezione B - Foglio 2 - Particella 167 - Subalterno 2 – Zona Censuaria // - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 14 mq. - Sup. catastale totale 14 mq. - Rendita euro 28,20 - Indirizzo Frazione Cavagnera (\*) - piano T

(\*) **Nota C.T.U.** - toponomastica non aggiornata, trattasi di Frazione Cavagnera - via Del Campo n.2

I  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **Coerenze a corpo del box**

A nord, la corte identificata dal mappale 130 di N.C.T.;

A est, la corte identificata dal mappale 130 di N.C.T.;

A sud, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 167 sub.1 di N.C.E.U.;

A ovest, la corte comune identificata dal mappale 49 di N.C.T.

### **4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI..... 16**

#### **A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Vidigulfo (PV), Fraz. Cavagnera, via Del Campo n.4 e si distingue in una casa di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (piano terra e primo) inserita in un contesto di corte, e così composta:

- **al P.T.** – da un vano soggiorno, ove è presente la scala di collegamento al piano primo e alla quale si accede per il tramite di un minuto disimpegno, ed una cucina servita da un ripostiglio ricavato nel sottoscala;



- **al P.1°** – da un corridoio laterale alla scala, che disimpegna, prima un servizio igienico e, successivamente, due camere, una delle quali collegata direttamente ad una terza singola.

L'accesso principale all'abitazione avviene direttamente dalla strada pubblica (via Del Campo) mentre il secondario (attualmente chiuso dall'interno con una schermatura removibile) può avvenire dall'androne posto sul lato Sud dei locali di piano terra.

L'altezza di ogni singolo locale (da piano pavimento a intradosso solaio) risulta variabile da un minimo di m. 2,91 ad un massimo di m. 3,02.

Si rimanda alla tavola grafica allegata (ALL.7), redatta dallo scrivente C.T.U.

**B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Vidigulfo (PV), Fraz. Cavagnera, via Del Campo n.2 ed è costituito da un box a pianta rettangolare, in corpo separato rispetto l'abitazione e collocato in una area posta a Est della stessa.

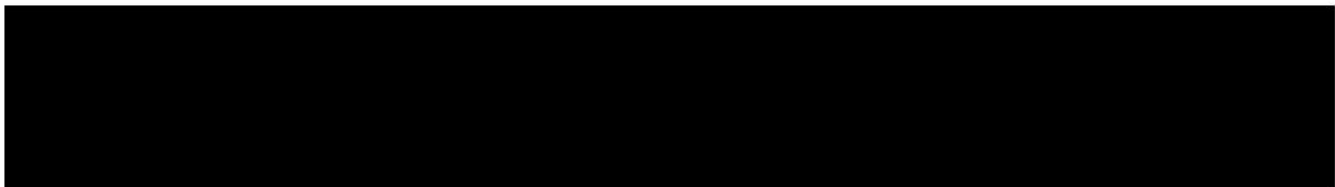
L'accesso avviene dalla strada pubblica (via Del Campo) ed attraverso l'androne, posto a Sud dell'edificio principale, si giunge ad una prima corte identificata dal mappale 49 del Fg. 10 di N.C.T.; infine, transitando su quest'ultima, si giunge al box collocato in un corpo di fabbrica insistente sul mappale 130 del Fg. 10 di N.C.T.

Altezza Min. interna (da piano pavimento ad intradosso copertura) pari a ml. 2,60

Altezza centrale (da piano pavimento ad intradosso copertura) pari a ml. 3,12

Altezza Max. interna (da piano pavimento ad intradosso copertura) non rilevabile per la presenza di materiale accatastato.

**5) STATO DI POSSESSO** ..... 21



L

O

marzo 2002 ai nn. 35643/21614.

**7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**..... 21

**A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

**B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara



2002 n. 207919/4950 di rep. Dott. Orazio De Giovanni, registrato a Lodi (LO) il 12 marzo 2002 al n. 198 serie 2, trascritto a Milano 2 il 21 marzo 2002 ai nn. 35643/21614.

**8) VINCOLI GIURIDICI** ..... 22

**8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**
- 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**
- 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**
- 8.1.4 Servitù: **nessuna**

**8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della p**  
Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessan  
esecutati per l'intera piena proprietà.

**8.2.1 Iscrizioni contro**

**8.2.1A Nota del 11/11/2021 Reg. Part. 29787 Reg. Gen. 160021**

Ipoteca in rinnovazione

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio De Giovanni Orazio di Lodi (LO)

Repertorio n. 207920/4951 del 26/02/2002

Formalità di riferimento Servizio di PI di Milano 2

Iscrizione Numero di registro particolare 7639 del 21/03/2002

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana B Foglio 2 particella 46 subalterno 1

A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani

Frazione Cavagnera n. civico 7

Immobile n. 2

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione B Foglio 2 particella 167 subalterno 2

C6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 14 metri quadri



## 8.2.2 Trascrizioni contro

### 8.2.2A Nota del 19/02/2024 Reg. Part. 14175 Reg. Gen. 19808

Atto esecutivo o cautelare \_ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario \_ Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Pavia (PV)

Repertorio n. 7246 del 27/11/2023

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana B Foglio 2 particella 46 subalterno 1

A3 - Abitazione di tipo economico

Frazione Cavagnera n. civico 7

Immobile n. 2

Comune di Vidigulfo (PV)

Catasto Fabbricati

Sezione B Foglio 2 particella 167 subalterno 2

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse



## 9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA..... 24

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo (PV), per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti i beni eseguiti hanno dato esito parzialmente positivo.

Dalle attività succitate, è emersa la sola pratica edilizia di seguito elencata:

Concessione per la Edificabilità dei Suoli per “sistemazione di casa unifamiliare” depositata presso il Comune di Vidigulfo (PV) in data 21/09/1984 – Prot. n. 2745 e rilasciata in data 19/09/1986 - P.E. n. 33/1984.

**A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Considerata l'insufficiente quotatura dell'elaborato d'interesse, la comparazione dello stato di fatto con quello progettuale (pratica del 19/09/1986 - P.E. n. 33/1984) si è limitata ad un mero confronto con lo stato assentito, senza poter procedere in modo particolarmente dettagliato.

Tanto premesso, lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dall'elaborato depositato presso il Comune di Vidigulfo (PV).

Trascurando le differenze metriche che rientrano nelle così dette ‘tolleranze costruttive’, stabilite dall'Art. 34 bis. - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001, sono da evidenziare le seguenti discrepanze :



- la zona giorno al piano terra risulta divisa in due distinti locali, una zona adibita a soggiorno ed una a cucina, inoltre il sottoscala, indicato nell'elaborato progettuale come cuoci vivande, è stato trasformato, compatibilmente con le dimensioni, in piccolo ripostiglio;
- il bagno posto al piano primo, possiede una larghezza della parete a confine (lato ovest) di cm. 184 contro i cm. 230 progettuali, una larghezza della parete di divisione con il disimpegno di cm. 128 contro i cm. 160 progettuali;
- la parete di separazione tra vano scala e disimpegno notte al piano primo, raffigurata nell'elaborato progettuale, è stata demolita eliminando anche la porta di collegamento al piano e trasformata in un parapetto in muratura a protezione del vuoto;
- la camera doppia al piano primo evidenzia, a seguito della riduzione delle dimensioni del bagno, una larghezza della parete a confine (lato ovest) di cm. 373 contro i cm. 350 progettuali;
- la seconda camera al piano primo, rappresentata come singola nella tavola progettuale, risulta suddivisa in due camere singole;
- nella camera singola esposta a ovest, si segnala l'eliminazione della porta di collegamento con la camera doppia;
- esternamente risulta realizzato un tettuccio di protezione dell'ingresso principale non presente nell'elaborato progettuale;
- la piccola finestra del locale sottoscala presenta una larghezza rilevata pari a cm. 50 contro i cm. 60 progettuali.

#### **Ulteriori aspetti di rilievo verificati**

**I sotto indicati punti sono stati valutati in funzione della necessità di presentare un pratica edilizia in sanatoria che richiederà necessariamente la sussistenza di alcuni requisiti alla data attuale.**

**Rapporti aeroilluminanti** - eseguiti gli opportuni conteggi utilizzando la superficie rilevata dei locali e le superfici delle relative aperture verso l'esterno, applicando il metodo di calcolo indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia Titolo III (artt. 3.4.10 – 3.4.11 – 3.4.12), si può affermare che i rapporti aeroilluminanti del locale soggiorno, della camera doppia (nr.1) e della singola (nr.3) affacciante sulla via pubblica non risultano verificati.

**Dimensioni servizio igienico**, possiede una dimensione in parziale contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.4.4) *“ la lunghezza del lato minore deve risultare pari a m. 1,80, derogabile fino a m. 1,50 in relazione alla disposizione degli apparecchi sanitari ”*.

**La scala di collegamento con il piano primo**, seppur in tolleranza a quanto rappresentato negli elaborati di progetto (larghezza progettuale cm. 90 – larghezza rilevata cm. 85), possiede una dimensione in netto contrasto con quanto indicato dal regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III (art. 3.6.10) *“ Omissis ... Nel caso di scale che collegano locali abitativi, le stesse non dovranno avere una larghezza inferiore a m.1.00 .... Omissis ”*.

Non avendo elementi per risalire all'anno di realizzazione della scala, non rientrando la stessa tra le modifiche assentite con la Concessione per la Edificabilità dei Suoli del 19/09/1986 ed, in ultimo, non avendo elementi evidenti che comprovino modifiche successive alla stessa (fatta eccezione per il possibile cambio del rivestimento), non si ritiene di proporre alcuna opera edile correttiva e/o deprezzamento del valore al mq. dell'abitazione.

**Si rimanda alla tavola grafica redatta dal C.T.U.**



**B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

Trattandosi di un edificio di epoca remota, ne è conseguito che le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo (PV) per l'acquisizione di eventuali pratiche edilizie concernenti il bene immobile hanno avuto esito negativo.

Neppure catastalmente è stato possibile risalire a un riferimento temporale dell'anno di edificazione, risultando lo stesso verosimilmente un fabbricato rurale sino all'intervento avvenuto in data 14/02/1986 [redacted] una denuncia di nuova costruzione di un'unica [redacted] dal medesimo tecnico in data 27/06/1990 in due distinti box, uno dei quali oggetto della presente perizia.

In considerazione di quanto sopra esposto, non avendo a disposizione alcun elaborato grafico rilasciato in forma ufficiale, si ritiene di considerare le planimetrie catastali acquisite agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio, quali documenti di riferimento ufficiali comprovanti lo stato dei luoghi alle date del 14/02/1986 e 27/06/1990.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio.

In particolare modo si evidenzia:

- una netta discrepanza tra le altezze indicate nelle planimetrie catastali e quanto rilevato in loco. Nel dettaglio:  
rilevate – H min. 260 cm – H media 312 cm – H max. (non rilevabile)  
rispetto all'altezza indicata nelle planimetrie catastali del 1986 e 1990 pari a cm. 300
- la presenza di un tavolato di divisione con l'unità attigua realizzato in blocchetti di c.l.s..

\*\*\*\*\*

**L'elenco delle opere edili di adeguamento delle anomalie riscontrate nell'abitazione contemplano la trasformazione della porta di ingresso al P.T. e la finestra della camera doppia al P.1° in due porte finestre e la riduzione della superficie della camera singola sempre al P.1°, al fine dell'ottenimento dei R.A.I. necessari.**

Descrizione sommaria dei lavori:

- rimozione dei vecchi serramenti;
- spostamento del radiatore posto in aderenza al parapetto della finestra di P.1°
- demolizioni e ripristino delle murature (parapetti, spallette, etc.);
- fornitura e posa nuove soglie;
- fornitura e posa di nuovi infissi, completi di persiane e di parapetto di protezione in metallo a protezione del vuoto (apertura di P.1°);
- creazione di controparete perimetrale nella camera singola nr.3 al fine di ridurre la superficie netta del vano;
- opere di finitura varie per il completamento dei lavori a regola d'arte.

In ultimo, dovrà essere apportata una lieve modifica della larghezza del servizio igienico nel rispetto dell'art. 3.4.4 del regolamento di igiene della Provincia di Pavia, Titolo III.

**L'ammontare complessivo dei succitati interventi si quantifica in euro 9.500,00 oltre IVA.**

PER L'ABITAZIONE - le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria che includa anche tutte le opere di ripristino e/o completamento da attuarsi; il costo dei suddetti adempimenti (progettazione – direzione lavori – coordinamento per la sicurezza – etc.), della



sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 7.500,00 oltre IVA e accessori** (si specifica che, ai sensi del comma 5 art. 6-bis del DPR 3810/2001, il valore della sanzione amministrativa è quantificato in euro 1.000,00).

PER IL BOX - le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria (che coinvolga l'attigua proprietà di terzi); il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente **in euro 1.300,00 quale quota di competenza del solo bene eseguito, oltre IVA e accessori.**

**10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE.....28**

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**
- B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

**RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE ED ALL'AUTORIMESSA**

Una volta redatta e depositata la pratica comunale di regolarizzazione ed aver effettuato i lavori di adeguamento (questi ultimi per la sola abitazione), le planimetrie catastali di entrambe le u.i.u., andranno necessariamente aggiornate mediante il deposito di denunce di variazione catastale con procedura Docfa. L'importo per la redazione e la presentazione dei succitati aggiornamenti catastali è quantificabile in **euro 1.000,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.**

**RELATIVAMENTE ALLA SOLA AUTORIMESSA**

Da verifiche incrociate tra le visure storiche della particella 167 del Fg. B/2 di N.C.E.U. e la corrispondente particella 130 del Fg. 10 di N.C.T. è stata rilevata la seguente anomalia: il mappale 130, sebbene sia un sedime edificato, non presenta in visura la qualità di Ente Urbano (ovverosia visura di catasto terreni priva dei dati di classamento e di intestazione "normalmente" indicati nella corrispondente visura di N.C.E.U.) e, al contrario, risulta possedere la qualità di

Visto che il mappale 130 risulta costituito da un sedime sul quale insiste un ridotto corpo di fabbrica suddiviso in nr. 2 autorimesse, la prima identificata dal mappale 167 sub.1 (di proprietà di terzi) e la seconda identificata dal mappale 167 sub.2 (di proprietà degli eseguiti), risulta pacifico che si sia generato un errore (che, nei limiti di ispezione dello scrivente ausiliario, non è stato possibile approfondire) trascinato sino alla data attuale.

Nel merito della verifiche effettuate, si dichiara che gli accertamenti condotti in data 30/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio, hanno dato esito negativo; la pratica di primo accatastamento del 14/02/1986 non era presente presso i pubblici archivi.

L'anomalia succitata dovrà necessariamente essere rettificata ed, in assenza di dati completi, è possibile ipotizzare la necessità di redazione di un tipo di frazionamento per lo stralcio del fabbricato dalla restante particella, seguito da un atto per miglior precisazione catastale che coinvolga gli attuali intestatari del terreno, i proprietari del box attiguo ed eventuali ulteriori soggetti che dovrebbero emergere.

Il costo dei suddetti adempimenti, si quantifica forfettariamente in **euro 3.000,00, quale quota di competenza del solo bene eseguito, oltre IVA e accessori.**



**11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** ..... 30

Si rimanda al capitolo dedicato.

**12) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI** ..... 30

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	P.T. / P.1°	84,86	113,78	113,78
Scala interna	P.T. / P.1°	0,00	4,45	4,45
<b>TOTALE</b>				118,23

- B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A"**

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta di pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Sup. commerciale (mq.)
Box	P.T.	13,31	16,23	16,23
<b>TOTALE</b>				16,23

**13) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI** ..... 33

**Criterio di stima**

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

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

**Fonti di informazione**

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2023 – semestre 2).

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.

**Considerazioni**

- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni di tipo economico - stato conservativo **NORMALE**", sono compresi tra un minimo di **1.100,00** euro/mq. e un massimo di **1.300,00** euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA – Centrale)



- I valori OMI dell’Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia “Box” - stato conservativo **NORMALE**”, sono compresi tra un minimo di **810,00 euro/mq.** e un massimo di **930,00 euro/mq.** (PER LA FASCIA/ZONA – Centrale)

**Nota C.T.U.) non sono disponibili valori per zone periferiche del Comune di Vidigulfo.**

Vista l’età degli immobili eseguiti, la qualità degli ambienti e il loro stato manutentivo, la posizione rispetto il centro abitato, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che,

- **PER L’ABITAZIONE**, il valore massimo OMI (**1.300,00 euro/mq.**) moltiplicato per un coefficiente di differenziazione del 0.60 (vetustà compresa tra i 21 ed i 40 anni, qualità e stato di conservazione **mediocre**), ridotto ulteriormente del 15% (trattandosi di unità immobiliare posta in frazione) e quantificato in **663,00 euro/mq.**, sia il più adeguato da applicarsi all’unità immobiliare per la valutazione finale.
- **PER IL BOX**, il valore massimo OMI (**930,00 euro/mq.**) moltiplicato per un coefficiente di differenziazione del 0.50 (vetustà oltre i **60** anni, qualità e stato di conservazione **mediocre**) ridotto ulteriormente del 15% (trattandosi di unità immobiliare posta in frazione) e quantificato in **395,00 euro/mq.**, sia il più adeguato da applicarsi all’unità immobiliare per la valutazione finale.

**14) VALUTAZIONE DEI BENI** ..... 34

**PREZZO A BASE D’ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1**

Valore degli immobili al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese

Euro **84.797,34 – 35.019,60 = Euro 49.777,74** arrotondati ad Euro **49.778,00**

Diconsì Euro **Quarantanovemilasettecentosettantotto//00**

**15) ALLEGATI**..... 36



## **PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Cristian CRIACO con studio in Pavia (PV), via Alessandro Brambilla n.70/D, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al nr. 3671 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al nr. 523 (Albo Nazionale C.T.U. n. 62 - 21/02/2024), nominato, in data **26/02/2024**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Rocca, ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data **01/03/2024**.

Successivamente il CTU:

- controllava la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento dei beni oggetto di procedura acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastale ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- in data **20/03/2024** inviava agli esecutati, a mezzo di raccomandata A/R, avviso di sopralluogo fissando come primo accesso ai beni oggetto di procedura il giorno **08/04/2024**;
- in data **08/04/2024**, lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo l'accesso ai beni in [REDACTED] tale circostanza provvedeva ad eseguire i [REDACTED] do in ultimo copia del titolo di proprietà;
- completava le successive operazioni di rilievo e di verifica in data **26/06/2024**;
- il giorno **03/05/2024**, preceduto da richiesta di accesso agli atti del **16/04/2024**, otteneva, per il tramite dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo (PV), copia della documentazione tecnica reperita e messa a disposizione dall'ufficio stesso.



**1) BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura R.G.E. n. 467/2023**

- *Unità immobiliare (Abitazioni di tipo economico), censita al Catasto Urbano, sezione Urb. B, foglio 2, particella 46, sub. 1, sita in Frazione Cavagnera, 7, Vidigulfo*
  - *Unità immobiliare (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), censita al Catasto Urbano, sezione Urb. B, foglio 2, particella 167, sub. 2, sita in Frazione Cavagnera, Vidigulfo*
- ... omissis ...*

**chiede**

*che l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA, esegua pignoramento immobiliare a carico di:*



## 2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Vidigulfo (PV) e si distinguono come segue:

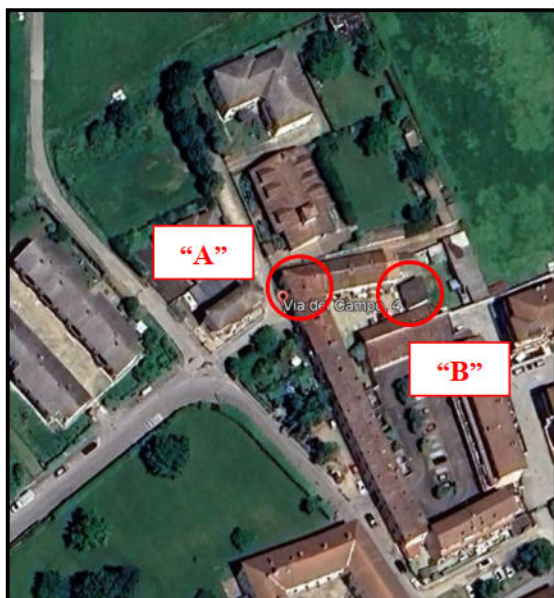
Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 4

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.

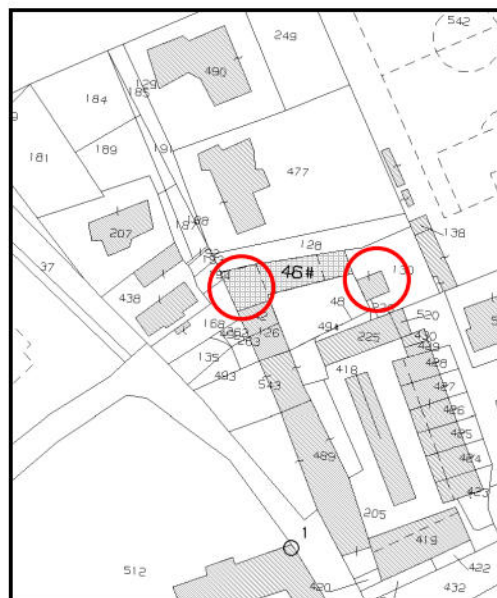
Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 2

- B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".

Immagine aerea



Estratto di mappa N.C.T.



## 3) DATI CATASTALI ATTUALI – INTESTATI - COERENZE

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

**Catasto Fabbricati – N.C.E.U.**

Comune di Vidigulfo (PV)

Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 4

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.



Sezione B - Foglio 2 - Particella 46 - Subalterno 1 – Zona Censuaria // - Categoria A/3 - Classe 2  
- Consistenza 6,5 vani - Sup. catastale totale 121 mq. - Rendita euro 245,06 - Indirizzo Frazione  
Cavagnera n. 7 (\*) - piano T – 1

(\*) **Nota C.T.U.** - toponomastica non aggiornata, trattasi di Frazione Cavagnera - via Del Campo  
n.4

### **Coerenze a corpo dell'abitazione**

#### Piano TERRA

A nord, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 128 di N.C.T.;

A est, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 46 di N.C.T.;

A sud, androne comune;

A ovest, la via Del Campo.

### **Coerenze a corpo**

#### Piano PRIMO

A nord, affaccio su unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 128 di N.C.T.;

A est, per un primo tratto, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 46 di  
N.C.T. e per un secondo tratto affaccio su corte comune identificata dal mappale 49 di N.C.T.;

A sud, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 42 di N.C.T.;

A ovest, affaccio su via Del Campo.

### **Catasto Fabbricati – N.C.E.U.**

Comune di Vidigulfo (PV)

Frazione Cavagnera - via Del Campo n. 2

### **B) box al piano terra (P.T) collocato in sedime separato a Est dell'edificio principale "A".**

Sezione B - Foglio 2 - Particella 167 - Subalterno 2 – Zona Censuaria // - Categoria C/6 - Classe  
2 - Consistenza 14 mq. - Sup. catastale totale 14 mq. - Rendita euro 28,20 - Indirizzo Frazione  
Cavagnera (\*) - piano T



(\*) **Nota C.T.U.** - toponomastica non aggiornata, trattasi di Frazione Cavagnera - via Del Campo  
n.2

### **Coerenze a corpo del box**

A nord, la corte identificata dal mappale 130 di N.C.T.;

A est, la corte identificata dal mappale 130 di N.C.T.;

A sud, unità immobiliare di altra proprietà identificata dal mappale 167 sub.1 di N.C.E.U.;

A ovest, la corte comune identificata dal mappale 49 di N.C.T.

### **4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

**A) porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. – P.1°) composta da due locali al P.T. oltre un piccolo ripostiglio e tre locali più accessori al P.1°, il tutto collegato da una scala interna.**

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Vidigulfo (PV), Fraz. Cavagnera, via Del Campo n.4 e si distingue in una casa di civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra (piano terra e primo) inserita in un contesto di corte, e così composta:

- **al P.T.** – da un vano soggiorno, ove è presente la scala di collegamento al piano primo e alla quale si accede per il tramite di un minuto disimpegno, ed una cucina servita da un ripostiglio ricavato nel sottoscala;
- **al P.1°** – da un corridoio laterale alla scala, che disimpegna, prima un servizio igienico e, successivamente, due camere, una delle quali collegata direttamente ad una terza singola.

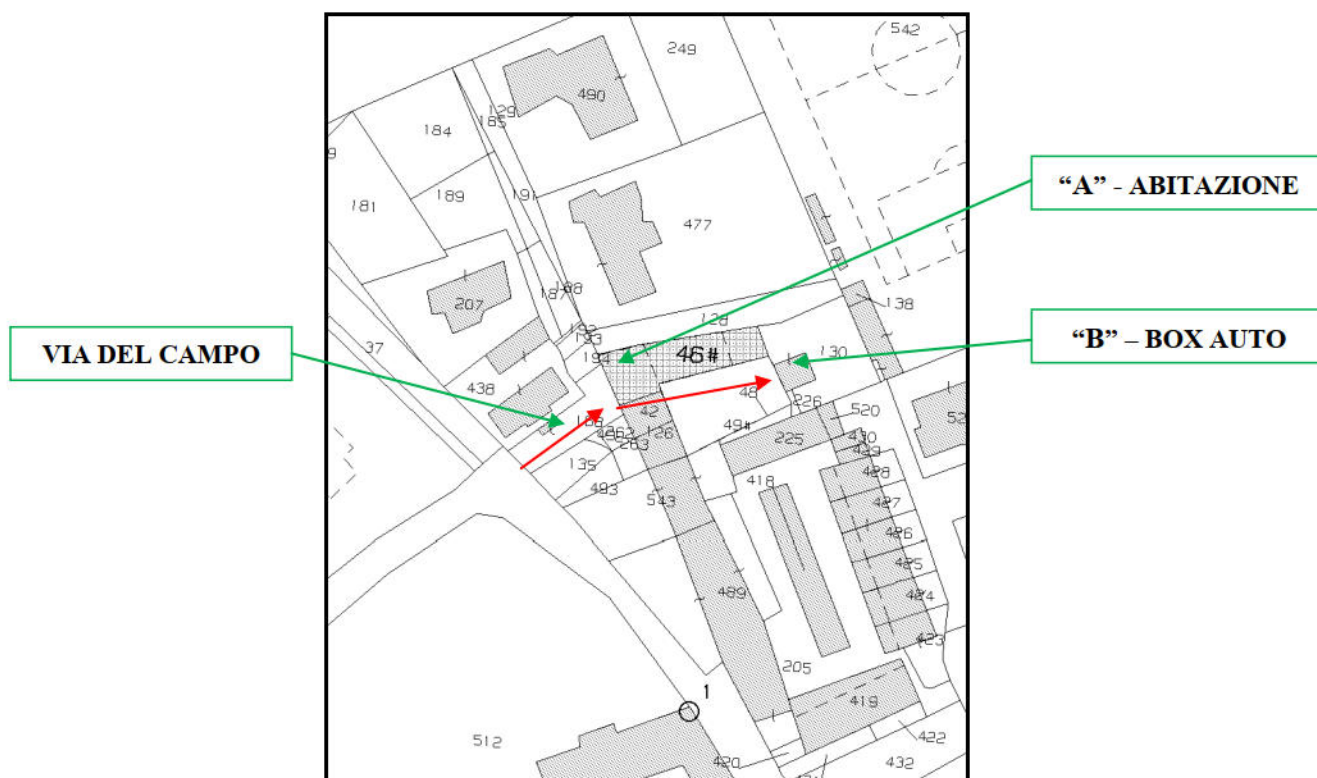
L'accesso principale all'abitazione avviene direttamente dalla strada pubblica (via Del Campo) mentre il secondario (attualmente chiuso dall'interno con una schermatura removibile) può avvenire dall'androne posto sul lato Sud dei locali di piano terra.

L'altezza di ogni singolo locale (da piano pavimento a intradosso solaio) risulta variabile da un minimo di m. 2,91 ad un massimo di m. 3,02.

Si rimanda alla tavola grafica allegata (ALL.7), redatta dallo scrivente C.T.U.



Estratto di mappa N.C.T. – con individuazione dei percorsi per raggiungere gli immobili



### CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO PRINCIPALE

##### **Fondazioni**

Non visibili, presumibilmente del tipo continuo in muratura ordinaria di mattoni pieni.

##### **Strutture portanti verticali - tamponamenti – strutture orizzontali**

Non visibili, verosimilmente realizzate in muratura ordinaria di mattoni pieni, senza escludere la presenza di elementi in c.a. – solai in latero cemento.

##### **Tetto**

Non del tutto visibile, a padiglione con copertura in coppi; struttura in legno e gronde sui fronti Nord ed Ovest in cemento, canali, scossaline e pluviali (ove presenti e/o visibili) in lamiera e PVC.

##### **Facciate esterne**

Le facciate, principale e secondarie, sono completamente intonacate, tinteggiate e dotate di zoccolatura in elementi rettangolari di serizzo di altezza variabile.

Si segnala la presenza diffusa di ammaloramenti compatibili con fenomeni di risalita capillare.

## **Area di compendio esclusiva**

Non presente.

Stato di manutenzione/conservazione complessivo degli esterni: ictu oculi mediocre.

## **FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE (abitazione)**

### **Pavimenti**

Tutti i locali, fatta eccezione del servizio igienico, sono pavimentati con piastrelle in ceramica/gres, colore marrone chiaro su fondo bianco, effetto graniglia, delle dimensioni cm. 32,0 x 32,0, posa diagonale; il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica/gres, colore pesca tenue, delle dimensioni cm. 24,0 x 34,0, posa a correre.

Stato di manutenzione/conservazione - vani principali e accessori: ictu oculi sufficiente

Stato di manutenzione/conservazione - bagno: ictu oculi mediocre

### **Intonaci**

Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Si segnalano manifestazioni quali rigonfiamenti, sfarinamenti e sfogliamento dell'intonaco sulle murature perimetrali di piano terra a causa di possibile umidità di risalita.

E' stata inoltre rilevata umidità da ponte termico con manifestazioni fungine sia al piano terra sia al piano primo ed in modo particolare nel servizio igienico.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi scarso

### **Rivestimenti**

Il servizio igienico, la cucina ed il ripostiglio sono così rifiniti:

- bagno - con piastrelle di ceramica/gres, colore pesca tenue con decori, delle dimensioni di cm. 24,0 x 34,0, posa a correre, sino ad un'altezza di cm. 217;
- cucina/ripostiglio - con piastrelle di ceramica/gres, colore panna, delle dimensioni di cm. 20,0 x 30,0, posa a correre, sino ad un'altezza di cm. 181.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi mediocre

### **Zoccolini**

Ove presenti, nel medesimo materiale e colore dei pavimenti e con altezza pari a 8,0 cm.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi sufficiente

### **Infissi interni**

Porte interne, non di recente fattura, in legno tamburato colore noce tanganika, profili del medesimo colore, con pannellatura modanata in legno ed apertura a battente ad un'anta, complete di ferramenta e maniglie.

Si segnala che la porta della cucina risulta priva di anta e quella della camera singola (P.1°) carente, su entrambi i lati, dei coprifili.

