

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato in merito all'u.i. 833 sub.2 quale abitazione tipo villino comprendendo anche il bene comune non censibile sub.1, il tutto ubicato in Godiasco Salice Terme (PV) via Ibiscus civ. 81 il cui più probabile valore di mercato complessivo viene stimato in **€. 222.465,50 (duecento ventidue mila quattrocento sessantacinque/50 euro)**, quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato dell'immobile a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi oltre ad ulteriori decurtazioni in forza di quanto accertato.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 10-09-2025 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata RGE n.294/2025 (e già precedentemente anche nella procedura RGE n. 403/2023) ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- l'istanza di vendita

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della trascrizione di quest'ultimo risulta che viene interessata la quota di proprietà dell'esecutato sui beni immobili ubicati nel Comune di Godiasco Salice Terme (PV) in via degli Ibiscus snc meglio identificati al C.F. di detto Comune come segue:

Foglio 3 particella 833 sub.1 bene comune non censibile (parte giardino pertinenziale caratterizzato dal corsello pedonale d'accesso all'abitazione tipo villino e parte corsello carraio comune all'u.i. della particella 833 da cui avviene anche l'accesso alle particelle 832, 830,828).

Foglio 3 particella 833 sub.2 abitazione tipo villino (cat. A/7) classe 2 consistenza 8,5 vani sup.cat. totale 186 m² escluse aree scoperte 178 m² rendita € 1.075,52

Foglio 3 particella 833 sub.3 autorimessa (cat. C/6) classe 1 consistenza 36 mq. sup. catastale totale 42 mq. rendita € 113,41.

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo telematico, dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione acquisita al fine di poter adempiere all'incarico, lo scrivente ha riscontrato le seguenti problematiche ovvero:

- 1) L'unità immobiliare indentificata al foglio 3 particella 833 sub.3 autorimessa non è di proprietà dell'esecutato ma bensì dell' "ERARIO DELLO STATO" in forza della trascrizione della SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/10/2019 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO TRIESTE Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 1405 - SENTENZA DI CONFISCA BENI Trascrizione n. 4004.1/2020 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 29/09/2020

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

pertanto, lo scrivente non effettua la stima ma rimane a disposizione qualora l'Ill.mo Giudice ritenga necessario rilasciare autorizzazione per contattare l'autorità competente per accedere in detta u.i..

- 2) Per accedere all'abitazione tipo villino è necessario transitare nel giardino-percorso pedonale il tutto censito con la medesima particella 833 sub.1 censita come bene comune non censibile. Si evidenzia che una porzione della sub.1 è anche passaggio carraio che permette l'accesso sia all'u.i. della particella 833 che alle unità immobiliari di cui alle particelle 832 e 830, nonché al sedime della particella 828.

Lo scrivente ha proceduto all'esecuzione di rilievo topografico di verifica, assumendo quali riferimenti tecnici i medesimi punti oggetto del Tipo Mappale con frazionamento del 11/12/2006 – Pratica n. PV0209149, in atti dal 11/12/2006 (n. 209149.1/2006).

Con il predetto atto di aggiornamento catastale è stata soppressa la particella 671, comprensiva della particella 781, al fine di generare le particelle 827, 829, 830, 831, 832 e 833. Con il medesimo tipo è stato altresì inserito nella cartografia del Catasto Terreni il sedime dell'immobile oggetto di stima.

Si evidenzia che, a seguito di tale aggiornamento, la superficie della particella 883 deve qualificarsi come superficie reale, essendo state definite e depositate agli atti catastali le coordinate dei vertici di confine, con conseguente determinazione geometrica certa del lotto.

Lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato, ha proceduto a verifica diretta in sito, nei limiti oggettivi imposti dalla presenza della vegetazione.

L'attività è stata svolta mediante strumentazione GNSS modello SANDING T15, idonea al rilievo plano-altimetrico di precisione senza necessità di accesso fisico all'interno del giardino, garantendo pertanto:

- acquisizione dei punti di confine mediante coordinate georeferenziate;
- rispetto delle delimitazioni materiali esistenti (recinzione);
- confronto oggettivo con i dati catastali derivanti dal tipo mappale 2006.

La metodologia adottata risulta coerente con le disposizioni tecniche dell'Agenzia delle Entrate – Territorio in materia di aggiornamenti catastali (D.M. 2 gennaio 1998 n. 28; D.M. 19 aprile 1994 n. 701; Circolare n. 2/T del 2010), nonché con i principi di correttezza, verificabilità e ripetibilità del dato tecnico.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti sono emerse le seguenti superfici:

- Superficie del giardino, delimitato dalla recinzione e determinato sulla base delle coordinate dei vertici di confine: mq 496;
- Superficie destinata ad accesso carraio e pedonale, funzionale alle u.i. della particella 833 nonché alle particelle 832 e 830: mq 404;
- Superficie coperta in pianta dell'edificio: mq 79.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ne deriva una superficie complessiva della particella 833 pari a mq 979, valore coerente con quanto riportato nella visura catastale attuale.

Le misurazioni effettuate risultano congruenti con i dati ufficiali catastali e non evidenziano scostamenti tali da far presumere alterazioni o errori di rappresentazione.

Dall'analisi della documentazione emerge la presenza di un bene comune non censibile (BCNC), attualmente identificato al sub. 1, avente funzione promiscua.

Ai sensi del D.M. 701/1994 e delle istruzioni operative DOCFA, il bene comune non censibile deve essere correttamente individuato e rappresentato in modo da rispecchiare la reale funzione giuridica e materiale dello stesso.

Nel caso di specie, la situazione attuale non appare perfettamente coerente con l'assetto funzionale dei luoghi, rendendosi pertanto necessario un intervento di riordino catastale.

Lo scrivente, al fine di garantire coerenza tra stato dei luoghi, assetto proprietario e rappresentazione catastale, ritiene tecnicamente opportuno procedere come segue:

- Frazionamento del bene comune non censibile (sub. 1)

Mediante procedura DOCFA dovrà essere individuata autonomamente la porzione di sedime destinata ad accesso pedonale e carraio alle u.i. della particella 833 e alle particelle 832 e 830.

A tale porzione verrà attribuito un autonomo identificativo catastale (proposto sub. 5), con mantenimento della natura di bene comune non censibile.

- Fusione della restante porzione del BCNC con l'unità immobiliare sub. 2

La parte residua del sub. 1, non funzionale all'accesso comune, dovrà essere fusa con l'unità immobiliare sub. 2 mediante procedura DOCFA.

In tale sede verrà redatta nuova planimetria dell'abitazione tipo villino comprensiva del giardino pertinenziale, con attribuzione di nuovo identificativo (proposto sub. 4).

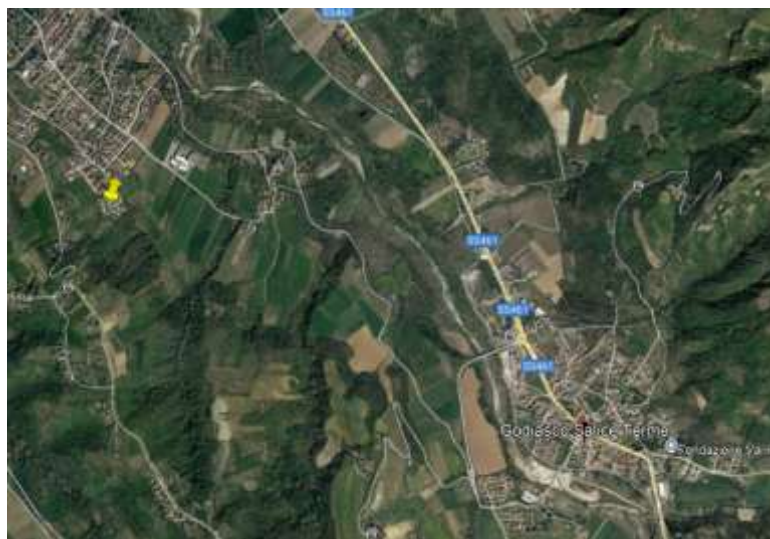
Tale operazione risponde ai principi di:

- corretta identificazione catastale delle porzioni immobiliari;
- coerenza tra titolarità e rappresentazione grafica;
- trasparenza giuridica delle parti comuni;
- prevenzione di future incertezze interpretative o contenziosi.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI GODIASCO SALICE TERME



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 3
IN COMUNE DI GODIASCO SALICE TERME**



**INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 403/2023 – 294/2025**



Bene comune non censibile

Il bene comune non censibile (BCNC), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Godiasco Salice Terme al foglio 3, particella 833, subalterno 1, presenta una consistenza complessa.

Esso è composto da una porzione di giardino a uso esclusivo dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria (tipologia villino, identificata dalla particella 833, subalterno 2), che ne garantisce anche l'accesso pedonale.

La restante porzione del BCNC è adibita a corsello carrabile e pedonale comune delle u.i. della particella 833 e permette l'accesso alle unità immobiliari di cui alle particelle 832 e 830, nonché al sedime della particella 828.

Coerenze del bene comune non censibile

Nord: Particella 832, salto rientrante l'u.i. 883 sub.2 salto sporgente la particella 832

Est: l'u.i. 833 sub.2, salto sporgente le particelle 832, 867, 834

Sud: Particella 867

Ovest: l'u.i. 833 sub.1 salto sporgente la particella 832

Lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato, ha proceduto a verifica diretta in sito, nei limiti oggettivi imposti dalla presenza della vegetazione.

L'attività è stata svolta mediante strumentazione GNSS modello SANDING T15, idonea al rilievo plano-altimetrico di precisione senza necessità di accesso fisico all'interno del giardino, garantendo pertanto:

- acquisizione dei punti di confine mediante coordinate georeferenziate;
- rispetto delle delimitazioni materiali esistenti (recinzione);
- confronto oggettivo con i dati catastali derivanti dal tipo mappale 2006.

La metodologia adottata risulta coerente con le disposizioni tecniche dell'Agenzia delle Entrate – Territorio in materia di aggiornamenti catastali (D.M. 2 gennaio 1998 n. 28; D.M. 19 aprile 1994 n. 701; Circolare n. 2/T del 2010), nonché con i principi di correttezza, verificabilità e ripetibilità del dato tecnico.

Dall'elaborazione dei dati acquisiti sono emerse le seguenti superfici:

- Superficie del giardino, delimitato dalla recinzione e determinato sulla base delle coordinate dei vertici di confine: mq 496;
- Superficie destinata ad accesso carraio e pedonale, funzionale alle u.i. della particella 833 nonché alle particelle 832 e 830: mq 404;
- Superficie coperta in pianta dell'edificio: mq 79.

Ne deriva una superficie complessiva della particella 833 pari a mq 979, valore coerente con quanto riportato nella visura catastale attuale.

Le misurazioni effettuate risultano congruenti con i dati ufficiali catastali e non evidenziano scostamenti tali da far presumere alterazioni o errori di rappresentazione.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo villino

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria quale abitazione di tipo villino ubicata in Comune di Godiasco Salice Terme in via Ibiscus civ. 81 (mentre nella visura catastale è indicato senza numero civico SNC) il tutto, meglio identificato al C.F. come segue:

Comune: Godiasco Salice Terme

Foglio: 3

Particella: 833 sub.2

Categoria: A/7 (abitazione tipo villino)

Classe: 2

Vani: 8,5

Superficie catastale totale 186 m² totale escluse aree scoperte 178 m²

Rendita catastale: €. 1.075,52

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà dell'esecutato.

Trattasi di un'abitazione tipo villino così raffigurata nella planimetria catastale ovvero:

Piano terra

Portichetto, ingresso/soggiorno con accesso al balcone collegato al predetto portichetto, un vano cucina aperto nel soggiorno ed è presente una porta finestra che permette l'accesso al precitato balcone e portico, un vano scala interno che permette di accedere al piano primo, disimpegno/antibagno dal quale si accede sia al servizio igienico che al vano scala che permette il collegamento al piano interrato.

Piano primo

Vano scala, disimpegno che permette di accedere a tre camere da letto e ad un servizio igienico, si precisa che la camera da letto attigua al servizio igienico ha l'accesso ad un balcone mentre le altre due camere da letto hanno ciascuna un accesso al medesimo balcone.

Piano seminterrato

Vano scala, disimpegno dal quale si accede ad una cantina, ad un locale di sgombero e all'u.i. sub.3

Coerenze in forza della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della cartografia di C.T.

Nord: particella 832

Est: particella 833 sub.1

Sud: particella 833 sub.1

Ovest: particella 833 sub.1

L'accesso avviene dapprima dalla via Ibiscus al civ. 81 (part. 867 di C.T.) per poi transitare sul giardino/passaggio pedonale, il tutto censito con la part.833 sub.1 (BCNC) sino a giungere dinanzi alla porta d'ingresso.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Godiasco Salice Terme (PV) sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi di Parti Comuni.

- Nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario non vengono menzionati i millesimi di proprietà

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dei beni sottoposti ad esecuzione, è giustificato porli in vendita in un unico lotto pur se per accedere si deve transitare sul bene comune non censibile (833 sub.1) non pignorato e pertanto non trascritto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Godiasco Salice Terme

Caratteristiche della zona: periferica, collinare

- In un raggio di Km 1,2 vi è il centro di Salice Terme
- In un raggio di Km 2,2 vi è il municipio in Godiasco Salice Terme

STATO DI POSSESSO

E' stato possibile effettuare il sopralluogo congiunto con l'IVG di Vigevano e si è potuto accedere grazie ad un conoscente dell'esecutato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso presso la cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate informazioni**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

"IPOTECA VOLONTARIA" iscritta il 31/10/2008, pres. n. 4 registro generale n° 9042, registro particolare n° 1556 Atto Notarile pubblico del Notaio

Favore:

Contro:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Importo capitale:

Importo totale:

Quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.T. in Comune di Godiasco Salice Terme

**“ORDINANZA DI APPLICAZIONE DI MISURE CAUTELARI PERSONALI E MISURE
CAUTELARI REALI”** trascritta

Guardia di Finanza Nucleo Polizia Tributaria

Favore:

Contro:

ove è stata interessata l'u.i. identificata al C.F. del Comune di Godiasco Salice Terme foglio 3 part. 833 sub.2

SEZIONE D

ANNOTAZIONI

“REVOCAZIONE” trascritta

Favore:

Contro:

ove è stata interessata l'u.i. identificata al C.F. del Comune di Godiasco Salice Terme foglio 3 part. 833 sub.2

“IPOTECA LEGALE” iscritta il

Favore:

Contro:

Importo capitale:

Importo totale:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ove sono stati interessati vari immobili e fra questi quelli oggetto del pignoramento e della presente relazione di stima.

“IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE” iscritta il

Favore:

Contro:

Importo capitale:

Importo totale:

ove sono interessate le u.i. oggetto del pignoramento e della presente relazione di stima.

“SEQUESTRO PREVENTIVO” Trascritto il

Favore:

Contro:

ove è stata interessata l'u.i. identificata al C.F. del Comune di Godiasco Salice Terme foglio

“SENTENZA DI CONFISCA BENI” Trascritto il

Favore:

Contro:

ove è stata interessata l'u.i. identificata al C.F. del Comune di Godiasco Salice Terme foglio

SEZIONE D

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà sugli immobili meglio identificati al C.F. in Comune di Godiasco Salice Terme

SEZIONE D

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il

Favore:

Contro:

Quota intera del bene comune non censibile meglio identificati al C.F. in Comune di Godiasco Salice Terme

SEZIONE D

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 26-09-2024 l'ufficio tecnico del Comune di Godiasco Salice Terme ha rinvenuto e rilasciato copia delle seguenti pratiche ovvero:

- Permesso di Costruire per "Costruzione villette a schiera –

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- corredato dalla documentazione ed elaborati grafici progettuali
- Comunicazione di inizio dei lavori .
 - variante al Permesso di Costruire n. _____ corredata da documentazione ed elaborati grafici progettuali.
 - D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire variante al Permesso di Costruire e alla D.I.A. n. _____ corredata da documentazione ed elaborati grafici progettuali.
 - D.I.A. corredata da documentazione ed elaborati grafici progettuali. Comunicazione di ultimazione dei lavori Richiesta di certificato di agibilità
 - D.I.A. corredata da documentazione ed elaborati grafici progettuali. Dai sopralluoghi è stato accertato che non ha avuto luogo l'attività edilizia indicata nella predetta D.I.A.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico progettuale parte integrante della D.I.A. sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano seminterrato

-Diversa dimensione dei locali pertanto si riscontra che il muro di divisione tra l'autorimessa (sub.3) e il locale di sgombero è stato eretto in una diversa ubicazione, come peraltro il muro di divisione tra quest'ultimo e la cantina

-Diversa altezza interna: rilevata h=2.30m. rispetto a 2.40 m. indicati nel predetto elaborato progettuale

Piano terra

-Lievi diverse dimensioni interne

-Diversa dimensione della porta finestra del soggiorno: rilevato 2.00m. x 2.40 m. contro 2.05 m. x 2.40 m.

Piano primo

-Diversa dimensione interna di tutti i vani

-Lievi diverse dimensioni e conformazione del disimpegno

-Diversa dimensione delle finestre e della porta-finestra, per cui nella camera da letto attigua al vano scala non risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti; pertanto, la stessa non può considerarsi abitabile, salvo procedere all'aumento della dimensione della porta-finestra.

-Inoltre, la finestra del servizio igienico risulta realizzata come porta-finestra.

Per quanto riguarda la comparazione con la planimetria catastale in merito all'u.i. 833 sub.2 e l'elaborato planimetrico per la rappresentazione grafica del bene comune non censibile 833 sub.1 e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

-833 sub.2 sono presenti le medesime difformità sopra elencate

-833 sub.1 rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico è difforme da quanto indicato nel tipo mappale con frazionamento del 11/12/2006 Pratica n. PV0209149 in atti dal 11/12/2006 (n. 209149.1/2006) con il quale è stata generata la particella 833 con superficie reale mq. 979.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

1) Bene Comune non censibile 833 sub.1

- incaricare un professionista per redigere due denunce di variazione al Catasto Fabbricati mediante la procedura "DOCFA" ovvero soppressione del bene comune non censibile sub.1 e viene costituito il sub. 5 bene comune non censibile che raffigurerà nell'elaborato planimetrico la superficie del sedime adibito all'accesso pedonale e carraio sia dell'u.i. 833 sub.3 che delle u.i. delle particelle 830, 832. Contestualmente con altra denuncia di variazione mediante la predetta procedura "DOCFA" causale ampliamento dell'u.i. 833 sub.2 che verrà soppressa e costituita con il sub. 4 corredata da planimetria catastale che raffigurerà l'abitazione tipo villino con annesso il giardino.

2) U.i. 833 sub.2

- incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate
- Verifica degli impianti elettrico, riscaldamento (prova fumi e controllo caldaia), idrico ed eventuale adeguamento
- Sostituzione delle zanzariere
- Manutenzione a tutti gli infissi
- Verifica della canna fumaria sia della caldaia che del camino presente in soggiorno come pure la canna di esalazione della cucina
- Incaricare un professionista al termine dei lavori per la denuncia al C.F. mediante la procedura "DOCFA" corredata da planimetria catastale
- Richiesta di agibilità
- Verifica del manto di copertura
- Incaricare una ditta edile per la ricerca ed eliminazione dell'infiltrazione considerato che nel vano scala tra il piano terra e il piano primo è presente una vistosa macchia di bagnamento ed effettuare un trattamento antiumidità ai muri interni del piano seminterrato
- Si dovrà leggermente alzare il parapetto dei balconi al piano primo per raggiungere l'altezza di un metro.
- Sostituzione della serratura della porta tipo blindata.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.
--

Attuali proprietari.

Trascrizione: “COMPRAVENDITA” stipulata dal

SEZIONE D

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Precedenti proprietari.

Trascrizione: “PERMUTA”

Trascrizione: “COMPRAVENDITA”

Trascrizione: “COMPRAVENDITA”

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico

- Permesso di Costruire per “Costruzione villette a schiera –
corredato dalla documentazione ed elaborati grafici progettuali
- Comunicazione di inizio dei lavori
- variante al Permesso di Costruire n. _____ corredata da
documentazione ed elaborati grafici progettuali.
- D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire variante al Permesso di Costruire
e alla D.I.A. n. _____ corredata
da documentazione ed elaborati grafici progettuali.
- D.I.A. corredata da documentazione ed elaborati grafici progettuali.
Comunicazione di ultimazione dei lavori
Richiesta di certificato di agibilità
- D.I.A. corredata da documentazione ed elaborati grafici progettuali. Dai
sopralluoghi è stato accertato che non ha avuto luogo l'attività edilizia
indicata nella predetta D.I.A.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 883

-Tipo Mappale con frazionamento del _____
mediante il quale è stata soppressa la particella 671 che comprendeva anche la particella
781, per generare le particelle 827, 829,830, 831, 832, 833 e in quest'ultima è avvenuto anche
l'inserimento nella cartografia di C.T. della sagoma dell'immobile oggetto di stima.

-Tipo di frazionamento del _____
ove venivano sopresse le particelle 382, 383 e variate le particelle 668, 669, 670 generando la particella
671

-Tipo di frazionamento del _____ mediante il quale è stata
soppressa la particella 286 generando le particelle 383, 384

-Tipo di frazionamento del _____ ove veniva soppressa la particella 29 e generava
le particelle 286 e 287 come peraltro veniva soppressa la particella 28 e generava le particelle 283,
284,285.

Particella 781

-Tipo di frazionamento del _____
ove veniva soppressa la particella 285 (comprendeva le particelle 300, 302, 411, 419, 421, 668, 669) e
venivano generate le particelle dal 776 al 781

Catasto Fabbricati

U.I. 833 sub.2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2009
- VARIAZIONE del DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE DIVERSA
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del
- COSTITUZIONE del COSTITUZIONE
(n.)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

A seguito dei sopralluoghi lo scrivente ha potuto accedere negli immobili oggetto della presente relazione di stima ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

ABITAZIONE TIPO VILLINO part. 833 sub.2

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO SEMINTERRATO					
Locale di sgombero	30,25	42,12	0,20	8,42	Est
Corridoio-vano scala	3,93	4,79	1,00		
Cantina	9,32	12,45	0,20		
PIANO TERRA					
Ingresso pedonale - giardino (porzione BCNC SUB.1)	496	496	0,10	49,60	
Balcone-portichetto ingresso	24,91	24,91	0,25	6,23	Est
Ing-sogg-cucina-anti bagno-vano scala al piano primo	55,89	65,56	1,00	65,56	Nord-Est
Bagno	5,94	7,15	1,00	7,15	Sud
Vano scala piano seminterrato	2,4	3,06	1,00	3,06	
PIANO PRIMO					
Vano scala piano primo- disimpegno	7,81	9,78	1,00	9,78	
Bagno	7,42	9,28	1,00	9,28	Sud
Camera da letto	15,15	17,75	1,00	17,75	Sud
Balcone	6,25	6,25	0,25	1,56	
Camera da letto	18,61	21,85	1,00	21,85	Est-Nord
Camera da letto non soddisfatto il rapporto aeroilluminante	19,95	22,07	1,00	22,07	Est-Nord
Balcone	6,30	6,30	0,25	1,58	Est
Totale				223,89	

Si precisa che il Bene Comune Non Censibile identificato al sub. 1, costituito dall'area di accesso pedonale e carrabile della superficie di mq 404, comune all'u.i. 833 sub. 3 nonché alle unità immobiliari insistenti sulle particelle 830 e 832, assolve funzione esclusivamente servente e strumentale rispetto ai fabbricati cui accede.

Tale porzione immobiliare risulta priva di autonomia funzionale, economica e commerciale, non essendo suscettibile di trasferimento separato né dotata di autonoma attitudine reddituale o capacità di generare valore di scambio sul mercato.

Conseguentemente, la stessa non è oggetto di autonoma valorizzazione estimativa, dovendosi ritenere il relativo apporto economico integralmente riflesso nel valore delle unità immobiliari servite.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano seminterrato h= 2.30 m.

Piano terra abitazione h= 2.70 m.

Piano primo abitazione da h= 1.93 m. a h=3.00 m.

ABITAZIONE DI TIPO VILLINO

Piano seminterrato

Locale di sgombero-disimpegno-cantina

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: buone

Piano terra

Ingresso-soggiorno-cucina-antibagno

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica cotto posa diagonale

Condizioni: buone

Rivestimento delle pareti interne cucina in piastrelle in ceramica h=1.61m.

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: buone

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica mosaico h=2.18m.

Vano scala -ps1-pl

Rivestimento pedate in serizzo

Balcone

Pavimentazione in ceramica cotto- parapetto h= 1.05m.

Piano Primo

Camere da letto (compreso la camera con R.A.I. non soddisfatti)

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica cotto posa diagonale

Condizioni: buone

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: buone

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica mosaico h=1.89m.

Balcone

Pavimentazione in ceramica cotto- parapetto h= 0.97 m.

Infissi esterni:

Porta d'ingresso tipo blindata- persiane in legno, finestre sono in legno, doppio vetro, zanzariere

Condizioni: normali, escluso le zanzariere che devono essere sostituite.

Infissi interni:

porte in legno

Condizioni: normali

Servizio igienico piano terra attrezzato da sanitari e rubinetterie.

Condizioni: buone

Servizio igienico piano primo attrezzato da sanitari (water, bidet, lavabo, doccia) e rubinetterie.

Condizioni: buone

Impianto elettrico: presente da verificare

Impianto a Gas: presente da verificare

Impianto termico: presente da verificare

Impianto antifurto presente da verificare

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Impianto idrico: da verificare

Impianto fognario: presente da verificare

Impianto di condizionamento/climatizzazione: presente da verificare

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2025" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo villino stato ottimo 2.000,00 €/mq il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

Abitazione tipo villino	mq. 223,89	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 223,89				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 2.000,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore				1,00	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)			0,85		
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate			0,70		
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 2.000,00 *	1,00	* 0,85	* 0,70	* 223,89	= € 266.429,10
VALORE DEFINITO					€ 266.429,10
VALORE ARROTONDATO					€ 266.430,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 266.430,00 (duecento sessanta sei mila quattro trecento/00 euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€ 39.964,50**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**

Ufficio esecuzioni immobiliari

➤ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 222.465,50 (duecento ventidue mila quattro centosessantacinque/50 euro)**

L'ausiliario del Giudice

Georg. FABRIZIO MONTINI
Isola, A. 00147 5583
Eng. Fisc. MNT. 002 71201 4388V
Pubb. Dir. 01512 189184